

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2021/0153.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	הקמת חמישה בנייני מגורים חדשים מעל קומת מסד מסחרי מגרש 23 - סה"כ 106 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	כהאן יצחק שלמה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אשר וינר 0 , רמות רחל, ארנונה החדשה

גוש	חלקה	בשלמות
31227	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
53751	תחילת תוקף	17/05/2016	23	מגורים	4199
53751	תחילת תוקף	17/05/2016	24	מגורים	3633

תאור הבקשה

דיון חוזר לאחר הפקת היתר בניה –

בשכונת ארנונה, במגרש מס' 23 על פי תב"עות 53751 ו-560110- מבקשים בנית 5 בניינים בני 9 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה ת"ק, בקומת הקרקע בחזית דרומית מוצע שטח למסחר, סה"כ 106 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חל ות 2 תב"עות :

תב"ע 53751 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 30.09.2014 ותחילת תוקפה מיום : 02.05.2016 ותב"ע- 560110 בסמכות מקומית אשר הופקדה ביום 06.11.2020 : ותחילת תוקפה ביום-17.02.2021 : תב"ע זו

הוכנה לטובת שיפורים קלים בתכנון ומהווה תיקון ועדכון לתב"ע 53751 לתכנית 53751 הוכנה תכנית בינוי כללית שנדרשה על פי סעיף 6.9- ואושרה ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר.

פרסום :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"בקשת הקלה לתוספת 18 יח"ד- סה"כ מבוקש 108 יח"ד"- הוגשה התנגדות אחת.

פירוט הבניה המוצעת :

קומות 1-2,

מוצעות 2 קומות חניה הכוללות חדרים טכניים, ו50 גרמי מדרגות עם מעלית, הכניסה לחניון מכיוון דרום , מהכביש התחתון, ממפלס קומת הכניסה.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניינים מחזית דרומית.

בבנין 1 (הימני ביותר) מוצע מועדון דיירים בקומה

בבניינים 2 ו5- מוצעות 2 יח"ד בקומה

בבניינים 3 ו4- מוצעת יח"ד אחת.

בנוסף, מוצע שטח למסחר עם כניסה חיצונית, דרומית.

קומות 1-8

בקומות אלו מוצעות 3 יח"ד בקומה בכל בניין. כאשר בקומות 7 ו8- מוצעת יח"ד אחת בקומה.

סה"כ : 106 יח"ד ב5- הבניינים

סטייה ניכרת :

סעיף 6.21 שבתב"ע 53751 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

1. במסגרת תכנית בינוי לכלל השטח, כמפורט בסעיף 6.9 – "תנאים להכנת תכנית בינוי" יובטח כי שטחן של לפחות

60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד המוצעות בתכנית זו יהיה 45 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) לכל היותר. שטחן של 25%

מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי + ממ"ד) וכל חריגה מתמחיל זה תיחשב

סטייה ניכרת"

2. תכנית מבני המגורים המקסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 ובסעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן 1 "תכנית הבינוי"

הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בניין תחשב סטייה ניכרת

3. קווי הבניין ומספר המבנים כמפורט בסעיף 6.4 "קווי הבניין" בסעיפים 1 ו-21 וכן המרחק בין המבנים כמפורט

בסעיף 6.4.3. "מרחקים בין בניינים" הינם מחייבים. כל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו הבניין ו/או

צמצום המרחקים בין המבנים ו/או שינוי מספר המבנים יחשבו סטייה ניכרת מתוכנית

4. הוראות הפיתוח ע"פ סעיף 6.8 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת

5. שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת

6. הוראה לעניין גובה בניה מרבי לתאי שטח 102, 100, 9, 4, 2 כמפורט בהערות לטבלה 5 הינה מחייבת וכל סטייה

תיחשב סטייה ניכרת- לא רלוונטי לבקשה

בתב"ע 560110 מצוינים סעיפי סטייה נכרת נוספים לעניין :

7. -שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 6.5.1.1

8. -שטחי קולונדה כמפורט בסעיף 6.5.1.2 לא רלוונטי לבקשה

9. -שטחי שרות הת"ק וניודם

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. תמחיל יח"ד – סטייה ניכרת

סעיף 6.21.1 להוראות הת וכן: "במסגרת תכנית בינוי לכלל השטח, כמפורט בסעיף 6.9 – "תנאים להכנת

תכנית בינוי" יובטח כי שטחן של לפחות 60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד המוצעות בתכנית זו יהיה 45 מ"ר (שטח

עיקרי + ממ"ד) לכל היותר. שטחן של 25% מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח

עיקרי + ממ"ד) וכל חריגה מתמהיל זה תיחשב סטייה ניכרת"

• 60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד = 3.27% ממספר יח"ד בפרויקט יהיה 45 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד)

• במגרש 23 מותר- 90 יח"ד – 3.27% = 3 יח"ד יהיו בשטח של עד 45 מ"ר.

• שטחן של 25% מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי + ממ"ד)

מתוך 87 יח"ד 25% תהיינה דירות בגודל של 75 מ"ר לכל היותר 25% מתוך 87 יח"ד = 21 יח"ד.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה.

הוראות נוספות לעניין תמהיל בסעיף 6.1.1

החישוב בוצע עפ"י יח"ד המותר עפ"י תב"ע ולא עפ"י יח"ד המבוקשות.

2. תכסית : - סטייה ניכרת

סעיף 6.2.1.2 : "תכסית מבני המגורים המקסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 בסעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן 1

"תכסית הבינוי" הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בניין תחשב סטייה ניכרת"

סעיף 6.2.1 : "תכסית הבינוי : בקומות המסד על פי הגדרתן בתכנית זו לא תעלה תכסית הבניה של 85% משטח

המגרש, בכפוף ליתר הגבלות התכנית"

לא מוצעת קומת מסד בבקשה

סעיף 6.2.1.2 : "בקומות שאינן חלק ממסד הבניין תקבע התכסית בהתאם לפירוט הבא :

סעיף 6.2.1.3: "פרישת טיפוס הבינוי ומספר המבנים בתאי השטח מפורטים בנספח קווי הבניין (מס' 3)

על פי המוצג בנספח מס' 3 הטיפוס של מגרש 23 הינו 400-b מ"ר,

מותר 5 בניינים במגרש 23 400-2000, $x5 =$

שטח קומה מרבית מגיע ל- 1424/25 מ"ר סה"כ ל 5- הבניינים- כמותר.

עפ"י סעיף 6.1.1. ד. שבת"ע: "ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש- במגרש עולה מתחת לכניסה הקובעת...

המרתפים יהיו בתכסית של עד 100% וישמשו לשטחי שירות ת"ק בלבד"- קומות החניה מוצעות בתכסית של

95% כמותר בהתאם לסעיף הנ"ל

סעיף 6.2.1.4: "שטח התכסית כולל את כל שטחי הבניה המקוריים בקומה וכן מרפסות מקורות. השטח אינו

כולל גגות ומרפסות גג שאין מקורות."

סעיף 5 מתחת לטבלה: בכל תאי שטח שלא נקבעה להם תכסית בטבלה 5 יחולו הוראות בנושא כמפורט בפרק

6.2 "אדריכלות"

3. קוו בניין, מס' מבנים ומרחק בין הבניינים:

סעיף 6.21.3: "קווי הבניין ומספר המבנים כמפורט בסעיף 6.4 "קווי הבניין" בסעיפים 1 ו-2 וכן המרחק בין

המבנים כמפורט בסעיף 6.4.3 "מרחקים בין בניינים" הינם מחייבים. כל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין

כל קו הבניין ו/או צמצום המרחקים בין המבנים ו/או שינוי מספר המבנים יחשבו סטייה ניכרת מתוכנית" - קווי בניין:

בקומות החניון הבניה מוצעת מעבר לקווי הבניין ועד לגבול המגרש עפ"י סעיף 16.12 שבתב"ע: 560110 "קו

בניין 0 לקומות החניון, כלפי הרחוב, יותר רק ככל שהוא תת קרקעי במלואו" - הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין-

כמותר

מס' בניינים במגרש:

ע"פ סעיף 6.4.1- "מס' הבניינים במגרש יהיה כמפורט בנספח מס' 3".

במגרש 23- מותר: 5 בניינים

מוצעים: 5 בניינים- כמותר

מרחקים בין בניינים- על פי סעיף 6.4.3:

במגרשים שמותרים בהם יותר מבניין אחד יהיו המרחקים המזעריים בין הבניינים 7 מ' או קיר משותף כמפורט

בנספח הבינוי והפיתוח.

תב"ע 560110 מעדכנת סעיף זה בסעיף 6.2 לפיו: "במסד עולה תותר הצמדת קומות המסד בין המבנים זה לזה

בהתאם לנספח קווי הבניין...."- מוצע מרחק של 7 מ' בין הבניינים למעט בין בניינים 3 ו-4- בה מוצע שטח המסחר

המחבר בין שני הבניינים- מוצע כמותר בהתאם לסעיף הנ"ל

עפ"י סעיף 6.4.2- קוו בניין מחייב לרחוב:

"בכל שטח התוכנית יהיה קו הבניין לרחוב מחייב. חזית הבניין תוצמד לקו הבנייה לרחוב, לפחות ב-50% מאורכה".

בתב"ע 560110 עודכן סעיף זה לפיו: "במקרים בהם המגרש מתעגל אין חובת היצמדות מלאה לאורך הקשת וניתן לקבוע מס' נקודות השקה בין חזית הבניין וקו הבניין המעוגל, באישור מהנדס העיר"-
אין הצמדות של 50% לקו הבניין המחייב לרח', מדובר במגרש מתעגל, אין חובת הצמדות מלאה- התקבל
אישור אדריכל העיר לתוכנית- אין מניעה לאשר.

4.הוראות הפיתוח: מפלס ה, 0.00- קירות תמך, גדרות, חצרות – סטייה ניכרת

סעיף 6.21.4 קובע סטייה ניכרת להוראות הפיתוח ע"פ סעיף 6.8

סעיף 6.8 : סעיפים 1-4 :

1. גבהים ומפלסים :

עפ"י תב"ע 560110

א. "מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למבנה"

מפלס ה 0.00- המוצע בבניין 1: 703.55

מפלס המדרכה הסמוך : 703.30 -כמותר

מפלס ה 0.00- המוצע בבניין 2 : 703.75

מפלס המדרכה הסמוך : 704.1 - כמותר

מפלס ה 0.00- המוצע בבניין 3: 704.5

מפלס המדרכה הסמוך : 703.80 -כמותר

מפלס ה 0.00- המוצע בבניין 4 : 704.4

מפלס המדרכה הסמוך : 704.01 - כמותר

מפלס ה 0.00- המוצע בבניין 5 : 704.50

מפלס המדרכה הסמוך : 704.16 - כמותר

שטחים מגוונים ונטיעות :

א. "לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יגונן ויטופח כשטח ירוק" –

יש להציג חישוב המוכיח כי 15% משטח המגרש מגוון.

ב. "בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח

מגרש פנוי.

התקבל אישור מחלקת שפ"ע לתוכנית תוך התייחסות לסעיף הנ"ל

ג. סוגי העצים המאושרים לנטיעה הינם על פי נספח 12 – איכות הסביבה- סקר טבע עירוני.

3. חצרות פרטיות

א. במגרשי המגורים תותקן ככל האפשר לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) חצר פרטית במפלס הדירה, אשר

תוצמד בלעדית לדירה ותשמש לגינון ו/או למרפסת גן לא מקורה

ב. החצר תהיה מוקפת גדר בנויה, קיר תמך או כיוצ"ב.

ג. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים, אשר אליהן יוצמדו חצרות פרטיות

במפלס הדירה—מוצעות גינות עבור יח"ד שבקומות הקרקע ככל שניתן - כנדרש.

4. גדרות וקירות תמך

א. "קירות מגרשים הפונים לשטחים ציבוריים יהיו בגמר אבן משני צידיהם עד לגובה של 1.2 מ' מעל מפלס

הרחוב. מעל גובה זה תותקן גדר חיה. במקרים של שיפועי רחוב חריגים תותר הגבהת הגדר באישור מהנדס

העיר." – יש להוכיח עמידה בהוראה זו ולהציג כי הגדרות הסמוכים מגיעים לגובה של 1.2 מ' ממפלס

הרחוב .

ב. "קירות תמך יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת וגובהם המרבי יהיה 3.5 מ'. במקרה של שיפועי קרקע גדולים

יותקנו קירות תמך מדורגים אשר המרחק ביניהם לא יפחת מ – 1.5 מ' . חריגה מהוראה זו תעשה באישור

מהנדס הוועדה בעת מתן היתר הבניה בכפוף להנחיות ביסוס"

ג. "סוג האבן, צורת הסיתות פרטי הגדר הקלה וגובהה יהיו על פי תכנית הבינוי" – יש לתאם מול אדריכל העיר

ולוודא עמידה בהוראה

ד. "קירות תמך בגבול המגרש הפונים למפלסים נמוכים יותר ממפלס המגרש יותקנו עד לגובה שיידרש על ידי

מהנדס העיר כדי למנוע שפכי עפר ודרדרת. במסגרת היתר הבניה הוועדה המקומית תקבע תנאים להבטחת

ביצוע קירות התמך כנדרש."

ה. נסיגות ודירוג מבנים וקו בניין מחייב לרחוב סעיף 6.4 ג': "במרווחים

שבין הבניינים תחויב נסיגה של קומות המסד בעומק מינימלי של 8 מ' מהגבול הקדמי (הפונה לרחוב) של תא

שטח, בהתאם לנספח קווי הבניין (מס' 3) נסיגה זו מחויבת וכל צמצום נסיגה זו ייחשב כסטייה ניכרת

מתוכנית. " בתב"ע 560110 עודכן

סעיף זה לפיו: "במקרים שבהם מתחייב מאילוצי תכנון ניתן יהיה לצמצם את עומק הנסיגה ל-3 מ'.... -

מוצעת נסיגה של 3.6 מ' מגבול המגרש- כמותר.ו. סעיף 6.4.5 : דירוג מבנים: "בתאי שטח בהם מסומן "קו

בניין בנסיגה" בנספח קווי הבניין חובה על חזית הבניין לסגת פעם אחת בכל הקומות שמעל הקומה

השישית" – מוצעת נסיגה מקומה שביעית- כנדרש

שלביות הביצוע – סטייה ניכרת- פרוט בהמשך .

מרפסות :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 אינם כוללים את שטחי המרפסות והקולונדות. הערה 1.1 בתב"ע 5600110 מהווה סטייה ניכרת " 1.1 : תותר תוספת של 14 מ"ר עיקרי ליח"ד עבור מרפסת ובלבד שמרפסת זו תהיה כחלק ממערכת מרפסות זיזיות עוקבות במלואן בחזית המבנה הפונה לרחוב או חלק ממערכת מרפסות זיזיות שאינן עוקבות בתכנון כולל של הבניין, הכל בתיאום עם מהנדס העיר. "לא תותר מרפסות שאינן עוקבות בחזית המבנה, למעט שטחי גגות ומרפסות גג הנוצרים כתוצאה מנסיגה בהתאם להוראות התכנית "קו בניין בנסיגה" (סעיף 6.4 בהוראות ונספח 3) ואשר לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים או בין יח"ד אחת לשנייה, אלא אם יח"ד אלה ממוקמות ב-3 הקומות העליונות של הבניין ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ-12 מ"ר ליח"ד. כמו כן שטחים אלו אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" וכן במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטייה מהערה 1.1 זו תיחשב סטייה ניכרת"

מוצעות מרפסות זיזיות עוקבות כאשר שטחן אינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד - כמותר

קולונדה :

לא מוצעת קולונדה בבקשה.

חניה

מוצעות 2 קומות חניון הכניסה לקומות החניון מוצעת מכביש עליון מהצד הצפוני של המגרש בקומות אלו מוצעות מקו"ח חדרים טכניים ומחסנים התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לפיו: "אין התנגדות לתכנית עבור מגורים+ מסחר במגרש 23 מוצע עפ"י תקן 161 מ"ח, שינויים בכביש מתכנית מאושרת ע"י האגף מתואם מול מול רחל הרביץ מחברת מוריה (מצורף), תנאי להיתר בניה בהתאם לשלבויות הביצוע עפ"י תב"ע 153751 סעיף 7.1, 1- תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרון. "אין התאמה בין תוכנית מוצעת לתוכנית מאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

שטח למסחר

תב"ע 560110 מאפשרת תוספת שטח למסחר במגרש 23 בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כי התוספת נדרשת לטובת הבטחת חזית מסחרית רציפה למרחב הציבורי ובתנאי כי שטחים אלו ישמשו למסחר בלבד. מוצע שטח למסחר עם חזית מסחרית, הכניסה לשטח זה חיצונית ואינה קשורה לכניסה למגורים-התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

מגורים :

שטח עיקרי

ע"ק מותר : 9000 מ"ר מוצע : 8283.18 מ"ר – נותרו : 716.82 מ"ר

ת"ק מותר : 0 מוצע : 0 - כמותר

שטחי שירות

ע"ק מותר : 3600 מ"ר ע"ק מוצע : 2722.25 מ"ר- נותרו : 877.75 מ"ר

ת"ק מותר : 7200 מ"ר מוצע : 8030.26 מ"ר - חריגה של 830.26 מ"ר

מסחר :

עיקרי ע"ק מותר : 210 מ"ר מוצע : 176.80 מ"ר- כמותר

שרות ע"ק מותר : 90 מ"ר מוצע : 32.36 מ"ר- כמותר

עפ"י הערה 1.5 לטבלת השטחים : "תותר העברת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה".

סה"כ נותרו שטחים ע"ק : 1594.57 מ"ר

סה"כ שטח ת"ק חורג : 830.26 מ"ר

$1594.57 - 830.26 = 764.31$ מ"ר- סה"כ שטחים נותרים

הערה 1.3 מתחת לטבלה : "השטחים המפורטים בטבלה כשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין

מיועדים לחנייה, מבנים ומתקנים לצרכי תפעול הבניין וכיוצ"ב. התקנתם תותר בקומות המסד) ע"פ הגדרות

תכנית זון ובמרתפים. לא תותר העברת שטחים אלו לקומות אחרות במבנה. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה

ניכרת

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר : 90 יח"ד מוצע : 106 יח"ד

פורסמה הקלה לתוספת 18 יח"ד המהוות 20% יח"ד ממס' היח"ד המותר.

עפ"י סעיף 6.6.6.3 "תותר העברת יח"ד בין תאי שטח באותו מתחם פיתוח ועד לשיעור של 10% מתא השטח

המקבל ללא שינוי מסך שטחי הבניה של מתחם הפיתוח" - מבקשים לנייד 2 יח"ד ממגרש זה למגרש 24 ה נמצא

באותו מתחם פיתוח- אין מניעה לאשר.

מס' קומות

מותר : 9 מעל הכניסה הקובעת ו 0- מתחת לכניסה הקובעת

מוצע : 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 חניה ת"ק

בהערות לטבלה 5 שבתב"ע 53751 מצוין כי :

"מס' הקומות מתחת למפלס כניסה הקובעת מתייחס לסך הקומות המותרות עבור התקנת יח"ד"

"ניתן להוסיף משיקולי טופוגרפיה קומות מגורים נוספות מתחת למפלס הכניסה הקובעת במסגרת שטחי

הבניה למגורים ויתר הוראות התוכנית"

- "תותר התקנת מרתפים לצורכי חניה ושטחי שרות משותפים, מתחת למסד כהגדרתו בתוכנית זו ועד 3 קומות,

במסגרת שטחי השרות המותרים בתוכנית"

על כן, אין מניעה לאשר את מס' הקומות המוצעות בבקשה.

גובה הבניה

גובה בניינים מוצע- 731.45- 732.40

על פי נספח הבינוי למגרש 23 גובה הבניינים נע בין 735.00-736.00 מ' – מוצע כמותר

גבהי בניה -סעיף 16.1.ז. שבתכנית: 560110

"גובה מרבי של קומת הכניסה לבניין מגורים לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו ובלבד שלא תפוצל ל-2 קומות" -

"גובה יתר קומות מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו לקומה. וכל חריגה מגובה זה יהווה סטיה ניכרת מתוכנית".

גובה הכניסה מוצע – 2.75 מ'- כמותר

גובה קומות המגורים המוצעות – 2.75 מ' – כמותר

דיור להשכרה

4.1.2.א': 5. "10% מיחידות הדיור הן יחידות לצרכי השכרה וזאת לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים"

הוגשה בקשה למגרש בו מוצעות 183 יח"ד המיועדות להשכרה, המקיים הוראה זו.

חשמל

4.1.2.א': 4. "חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים במלואם" – לא מוצגים חדרי שנאים בבקשה – יש להציג

זיקת הנאה

במגרש 23 לא קיים שטח לזיקת הנאה

מבואות

סעיף 6.1.2.א': "תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ-2 מ"ר ליח"ד.

בבנין 1 מוצעות 20 יח"ד, נדרש- $220 \times \text{מ"ר} = 40 \text{ מ"ר שטח מבואה}$, מוצע: 46 מ"ר – כנדרש

בבנין 2 מוצעות 22 יח"ד, נדרש- $222 \times \text{מ"ר} = 44 \text{ מ"ר שטח מבואה}$, מוצע: 66 מ"ר – כנדרש

בבנין 3 מוצעות 21 יח"ד, נדרש- $221 \times \text{מ"ר} = 42 \text{ מ"ר שטח מבואה}$, מוצע: 54 מ"ר – כנדרש

בבנין 4 מוצעות 21 יח"ד, נדרש- $2 \times 21 \text{ מ"ר} = 42 \text{ מ"ר שטח מבואה}$, מוצע: 46 מ"ר – כנדרש

בבנין 5 מוצעות 22 יח"ד, נדרש- $2 \times 22 \text{ מ"ר} = 44 \text{ מ"ר שטח מבואה}$, מוצע: 66 מ"ר – כנדרש

גינה משותפת

סעיף 6.1.2.ב': "תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ-30 מ"ר למבנה".

חלונות ממ"ד מוצע שטח מגוון של לפחות 30 מ"ר לבניין – כנדרש

סעיף 6.2.3.א': חלונות ממ"ד: לא יותקן חלון ממ"ד בחזית הבניין אלא אם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף

ההדף". – חלונות הממ"ד מוצעים בחזיתות הצדיות.

חומרי גמר

סעיף 6.2.4 קובע הוראות לעניין חומרי גמר ועל שילובם בתכנית הבינוי

יש לעמוד בכל הוראות הסעיף ולקבל אישור אדריכל העיר לני"ל.

מחסנים

מוצעים 108 מחסנים ל-106 יח"ד סה"כ בחמשת הבניינים.

מסתורי כביסה במגרשי המגורים

סעיף 6.2.5 קובע הוראות לעניין מסתורי כביסה בבנייני המגורים :

א. "לכל יח"ד יהיה פתרון לתליית כביסה לייבוש"

תב"ע 560110 מעדכנת סעיף זה לפיו- "לכל יח"ד יהיה פתרון לתליית כביסה לייבוש למעט יח"ד ששטחן אינו

עולה על 45 מ"ר"

ב. "מסתורי הכביסה ישולבו בחזיתות הבניין"

ג. "המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן".

ד. "הפנייתם של המסתורים תהיה לחזית צידית או אחורית" מוצעים מסתורים בחזיתות צדיות לכל יח"ד- כנדרש

מזגנים

סעיף 6.2.6 קובע הוראות לעניין מזגנים, בסעיף ד :

"פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה"

קולטי שמש על הגג

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

צנרת מרזבים ומתקני תשתית

יש לעמוד בכל הוראות סעיף 6.2.8

בתי גידול אינטגרליים בחניונים

סעיף 6.2.12: מרתפים וקומות חניה :

סעיף ב' : "בגלל תנאי הטופוגרפיה הייחודיים לא יוגבל גובה קומת המרתף ובלבד שישמש כשטח שירות,

למערכות טכניות תשתיות קורות קונסטרוקציה וכו

סעיף ג' : "במגרשים בהם המרתף/החניונים התת קרקעיים מגיעים עד גבול המגרש יוכנו בתי גידול אינטגרליים

במבנה גג/המרתף חניון תת קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'. – יש

להציג בתי גידול אינטגרליים בהתאם להוראות הסעיף.

צוברי גז

מוצע צובר גז במגרש, 23

התקבל אישור יועץ גז וחברת פז-גז לבקשה.

יידרש אישור כיבוי אש לצובר הגז

ואישור מעבדה לצובר הגז

חדרי אשפה

מוצעים חדר י אשפה לכל בניין עם גישה חיצונית , אופן פינוי האשפה נעשה דרך השביל הראשי עם דלתות יציאה.

התקבל אישור מחלקת תברואה לתוכנית.

שלביות הביצוע- סטיה נכרת :

סעיף 6.21.5 קובע סטיה ניכרת לעניין שלביות הביצוע : "שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטיה

מהן תיחשב סטיה ניכרת"

סעיף 7.1 קובע שלביות הביצוע למתן היתר בניה ראשון ל 750- יח"ד והמסחר- היתר בניה ראשון למגרש מס' 6

הופק בתאריך : 05.10.2021

1. שלב 1 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון ל 750- יח"ד והמסחר - - השלמת ביצוע עבודות צומת הכניסה לשכונה מרחוב וינר במתכונת שלב א' כמפורט בנספח התנועה

- שלב זה יכלול את החיבור המזרחי של התכנית (המשך כביש מס' 5) לכביש הקיים (רח' גרשון אבנר)- יירשם כתנאי לקבלת היתר

2. שלב 2 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון מעל 750- יח"ד- השלמת שדרוג צומת הכניסה במתכונת שלב ב' כמפורט בנספח (התנועה) או ע"פ בדיקה מעודכנת לאותה עת) השלמת החיבור המזרחי של התכנית לכביש גרשון אבנר

3. שלב 3 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון מעל 1000- יח"ד - הוצאת היתר או הרשאה עבור הפרדה מפלסית בצומת דרך חברון/ רח' אשר וינר

4. שלב 1 – שימור האמה . הגשת היתר בניה ראשון למגרשי מגורים - קביעת שלביות לפיתוח ושימור האמה

בשטח התכנית במקביל לפיתוח ובניה בשטח, בתיאום עם רשות העתיקות.

- יירשם כתנאי לקבלת היתר

5. שלב 1 – צרכי ציבור. תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.9 - במסגרת תכנית הבינוי, הכוללת תכנית שלביות

ביצוע ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו המפרטת :

1. חלוקה למתחמי בינוי למגורים

כל מתחם בינוי יכלול שצ"פים, כיכרות עירוניות, מבני ציבור דרכים שבילים וכיוצ"ב המותנים

בפיתוח בד בבד עם המגרושים בכל מתחם ומתחם

הוגשה תכנית בינוי למתחם

6. שלב 2 – צרכי ציבור. תנאי למתן היתרי בניה ראשון בכל מתחם מגורים- מתן היתרי בניה ותכניות פיתוח

לצרכי הציבור במתחם כפי שנקבע בתכניות השלביות

יירשם כתנאי לקבלת היתר

7. שלב 3 – צרכי ציבור. תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם- - טופס 4 לצרכי ציבור במתחם כפי

שנקבע בתכנית השלביות

- יירשם כתנאי לטופס 4

8. שלב 4 – צרכי ציבור. היתר בניה ראשון מעבר ל – 750 יח"ד- - ביצוע בפועל של מגרשי הספורט

המאושרים בתכנית 7984 וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכך

9. חיבור למערכת הביוב שלב 1 –. תנאי למתן היתר בניה ראשון- - מתן היתר בניה למתקן קדם לטיהור

שפכים ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון, אשר כולל מט"ש זמני לטיפול בשפכי שכונת

מורדות ארנונה. ייר שם כתנאי לקבלת היתר

10. חיבור למערכת הביוב שלב 2 –. תנאי לתחילת עבודות ביצוע מבני המגורים בתחום התכנית - - קבלת

הצהרה חתומה מטעם מנכ"ל חברת הגיחון לפיה החלו עבודות להקמת המט"ש הזמני לטיפול בשפכי שכונת

מורדות ארנונה במסגרת מתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון

בהתאם להיתר בניה שניתן

- יירשם כתנאי לטופס 4

11. חיבור למערכת הביוב- שלב 3- תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם- תחילת הפעלת המט"ש הזמני

לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה במתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

תנועה בתאריך 26.01.2022 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לפיו: "אין התנגדות לתכנית עבור מגורים+ מסחר

במגרש 23 מוצע עפ"י תקן 161 מ"ח, שינויים בכביש מתכנית מאושרת ע"י האגף מתואם מול מול רחל הורביץ

מחברת מוריה (מצורף), תנאי להיתר בניה בהתאם לשלבויות הביצוע עפ"י תב"ע 153751 סעיף 1-7.1. תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרור"- יש להתאים תוכנית חניה מוצעת לתוכנית מאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 24.01.2022

אישור מחלקת דרכים:

התקבל בתאריך: 19.01.2022 לפיו: מגרש 23 - אין מניעה לקידום התיק לדיון, מפלסי הכניסות אל המבנים והחניונים יותאמו עם מפלסי מערכת הדרכים ש בביצוע ע"י משרד השיכון. חוות הדעת בהתאם לתנאים בתיק

קודם מספר 2021/0152.01, בכפוף ובהסתמך על: א. המכתב של חברת ניהול הפרויקט בעניין תיאום תכנון וביצוע מערכת הדרכים, ב. בכפוף לתיאום התשתיות הקיימות בדרכי הגישה מול גורמי התשתיות במסגרת תיק תאום תשתיות שמספרו 806273.003. חוות הדעת הינה בתנאי ובכפוף ל אישור בקרת תכנון תנועה. אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 19.12.2021 לפיו - התקבל אישור מחברת מנעד, החברה המפתחת של

השטחים הציבוריים במורדות ארנונה, לחיבור השטחים של הפרויקט עם השטחים הציבוריים.

אישור מחלקת תברואה:

התקבל בתאריך: 13.12.2021

אישור איכות הסביבה:

התקבל אישור בתאריך: 11.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, חוכרי הנכס- "א.מ. ישראל מגורים ופיתוח בע"מ"- תנאי למתן היתר יהיה חתימת רמ"י ע"ג ההרמוניקה.

מידע קודם

	מתאריך	
בהמשך להיתר שהופק מיום 27.3.23 מס' 118164 עבור הקמת חמישה בנייני מגורים מעל קומת מסד מסחרי המגרש 23 – סה"כ 106 יח"ד, אשר לגביו התקבלה פנייה להחזר אגרות עבור מגורים לשכירות ארוכת טווח, בהתאם לחוות דעת שהתקבלה ע"י הלשכה המשפטית מטעם עו"ד צצמסקי אביטל מיום 8.9.2025 ניתן לאשר את השבת מחצית האגרה וזאת לאחר בחינת הפנייה של עו"ד תמיר בירן בה מצוין כי הנכס אושר לדיוור להשכרה כהגדרתו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, על ידי מנהלת מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה. תנאי להוצאת ההיתר – עדכון רישום הערת האזהרה לפי תקנה 27 ע"י המבקש. להלן פירוט חישוב האגרות להחזר : סה"כ שטח עיקרי : 9,187.88 מ"ר סה"כ שטח שירות : 10,365.62 מ"ר	06/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

שטח מרפסות : 1,795.30 מ"ר סה"כ שטח מאושר : 21,348.80 מ"ר הורדה : שטח מסחר : 208.46 מ"ר מרחב מוגן מוסדי : 29.89 מ"ר 14 חניות למסחר : 509.85 מ"ר סה"כ להורדה : 748.20 מ"ר סה"כ שטח מאושר : 20,600.60 50% 10,300.30 מ"ר = סה"כ שטח לקיזוז אגרות על כן התיק מובא להכרעת הוועדה וזאת לצורך החזר האגרות עבור שטחי המגורים, בהתאם לחישוב השטחים המפורט.		
חוות דעת תכנונית	06/05/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 53751 תחילת תוקף : 17/05/2016 ייעוד הקרקע : מגורים בתאריך 27.3.23 הופק היתר בניה מס' 118164 עבור הקמת חמישה בנייני מגורים מעל קומת מסד מסחרי המגרש 23 – סה"כ 106 יח"ד. בתאריך 9.12.25 התקבלה פניה מטעם עו"ד תמיר בירן עבור השבת אגרות בניה שנגבו בהיתר בשל הפיכת כל הדירות שאושרו למגורים - לדירות להשכרה ארוכת טווח. בהתאם לחוות דעת שהתקבלה ע"י הלשכה המשפטית מטעם עו"ד צצמסקי אביטל מיום 8.9.2025 ניתן לאשר את השבת מחצית האגרה וזאת לאחר בחינת הפנייה של עו"ד תמיר בירן בה מצוין כי הנכס אושר לדיוור להשכרה כהגדרתו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, על ידי מנהלת מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה. תנאי להוצאת ההיתר – עדכון רישום הערת האזהרה לפי תקנה 27 ע"י המבקש. להלן פירוט חישוב האגרות להחזר : סה"כ שטח עיקרי : 9,187.88 מ"ר סה"כ שטח שירות : 10,365.62 מ"ר שטח מרפסות : 1,795.30 מ"ר סה"כ שטח מאושר : 21,348.80 מ"ר		

הורדה : שטח מסחר : 208.46 מ"ר מרחב מוגן מוסדי : 29.89 מ"ר 14 חניות למסחר : 509.85 מ"ר סה"כ להורדה : 748.20 מ"ר סה"כ שטח מאושר : 20,600.60 50% 10,300.30 מ"ר = סה"כ שטח לקיזוז אגרות על כן התיק מובא להכרעת הוועדה וזאת לצורך החזר האגרות עבור שטחי המגורים, בהתאם לחישוב השטחים המפורט.		

מדובר בבקשה בשכונת ארנונה, במגרש מס' 23 על פי תב"עות 53751 ו-560110 לבנית 5 בנינים בני 9 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה ת"ק, בקומת הקרקע בחזית דרומית מוצע שטח למסחר, סה"כ 106 יח"ד להשכרה. לאחר שהועדה בחנה את הבקשה וההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. המתנגד גר במרחק של מעל 400 מ' מהמגרש הנדון ומחוץ לגבולות התכנית, ההתנגדות הינה כללית על ריבוי יח"ד מהמותר עפ"י תב"ע. לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות ושמעה את מהנדס העיר מחלטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ההתנגדות היא ליחידות דיור קטנות. הבקשה היא להקלות לדירות קטנות, בעבר הוועדה דחתה את הבקשה שהוגשה במסגרת תב"ע מקומית לאור עמדת מהנדס העיר. הוועדה זימנה את מהנדס העיר וביקשה התייחסותה לבקשה. 1. עמדתו היא כי עלית מחירי הדיור הביאה אותנו למחשבה נוספת לגבי גודל הדירות והבנה שיש צורך גדול יותר בדירות קטנות לכל האוכלוסיות בעיר גם לרכישה וגם לשכירות. 2. המענים לצרכים הציבוריים בארנונה הם טובים ושודרגו לטובת הציבור לרבות בשנה האחרונה, כגון מגרשי הכדורגל שהפכו לפארק לציבור. יצוין כי מדיניות תכנון נתנה חו"ד לפיה המענים לצרכי הציבור טובים. לאור האמור, מה"ע עשה חשיבה נוספת וחדשה והוחלט כי נכון לאשר את הבקשה. הוועדה מקבלת את עמדת מה"ע ונימוקיו ומאשרת אותה. יש לתקן תכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה בתאום עם בוחן רישוי	06/04/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	29/03/2022	בדיקת המלצה תכנונית : מובא

להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים		המתנגד גר במרחק של מעל 400 מ' מהמגרש הנדון ומחוץ לגבולות התכנית, ההתנגדות הינה כללית על ריבוי יח"ד מהמותר עפ"י תב"ע כאשר הקלה של תוספת 20% יח"ד מותרת מכח הוראת סעיף 2(9)(א) לתקנות סטייה נכרת. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית למעט ההקלה שפורסמה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן תכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה בתאום עם בוחן רישוי
חוות דעת תכנונית	16/03/2022	חוות דעת תכנונית מדובר בבקשה לבנית 5 בנינים בני 9 קומות מגורים המשלבים מסחר מעל 2 קומות חניה ת"ק, סה"כ 106 יח"ד בשכונת ארנונה, במגרש מס' 23 על פי תב"עות 53751 ו-560110 במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לתוספת יח"ד – הוגשה ההתנגדות מתייחסת לתוספת יח"ד אשר פוגעת בתושבי השכונה הקיימת, כאשר מעלה את עומס התנועה, פגיעה באיכות הסביבה, פינוי אשפה וכיוצ"ב.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/09/2021	בקשת הקלה לתוספת 18 יח"ד - סה"כ מבוקש 108 יח"ד - ניצול מיטבי של זכויות הבניה

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	אישור משרד הבריאות	5
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	8
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	9
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	10
כן	תשלום אגרת בניה	11
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	12
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	13
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	14

15	לשים לב שההיתר יוצא על חלקה חדשה	כן
16	יש לבדוק תנאים הרשומים בשלביות הביצוע	כן
17	חתימת רמ"י על הסופיות	כן

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בהמשך להיתר שהופק מיום 27.3.23 מס' 118164 עבור הקמת חמישה בנייני מגורים מעל קומת מסד מסחרי המגרש 23 – סה"כ 106 יח"ד, אשר לגביו התקבלה פנייה להחזר אגרות עבור מגורים לשכירות ארוכת טווח,

בהתאם לחוות דעת שהתקבלה ע"י הלשכה המשפטית מטעם עו"ד צצמסקי אביטל מיום 8.9.2025

ניתן לאשר את השבת מחצית האגרה וזאת לאחר בחינת הפנייה של עו"ד תמיר בירן בה מצוין כי הנכס אושר לדיור להשכרה כהגדרתו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, על ידי מנהלת מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה.

תנאי להוצאת ההיתר – עדכון רישום הערת האזהרה לפי תקנה 27 ע"י המבקש.

להלן פירוט חישוב האגרות להחזר :

סה"כ שטח עיקרי : 9,187.88 מ"ר

סה"כ שטח שירות : 10,365.62 מ"ר

שטח מרפסות : 1,795.30 מ"ר

סה"כ שטח מאושר : 21,348.80 מ"ר

הורדה :

שטח מסחר : 208.46 מ"ר

מרחב מוגן מוסדי : 29.89 מ"ר

14 חניות למסחר : 509.85 מ"ר

סה"כ להורדה : 748.20 מ"ר

סה"כ שטח מאושר : 20,600.60

50%

10,300.30 מ"ר = סה"כ שטח לקיזוז אגרות

על כן התיק מובא להכרעת הוועדה וזאת לצורך החזר האגרות עבור שטחי המגורים,

בהתאם לחישוב השטחים המפורט.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2021/0152.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	הקמת 4 בנייני מגורים חדשים מעל קומת מסד מסחרי מגרש 24 - סה"כ 98 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	כהאן יצחק שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אשר וינר 0, רמות רחל, ארנונה החדשה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
53751	תחילת תוקף	17/05/2016	24	מגורים	3633

תאור הבקשה

דיון חוזר לאחר הפקת היתר בניה –

בשכונת ארנונה, במגרש מס' 24 על פי תב"עות 53751 ו-560110- מבקשים בנית 4 בניינים בני 8 קומות מגורים מעל 4 קומות ת"ק למגורים וחניה, בקומת הקרקע מוצע שטח למסחר, סה"כ 98 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חל ות 2 תב"עות :

תב"ע 53751 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 30.09.2014 ותחילת תוקפה מיום : 02.05.2016

ותב"ע- 560110 בסמכות מקומית אשר הופקדה ביום 06.11.2020 : ותחילת תוקפה ביום-17.02.2021 : תב"ע
זו

הוכנה לטובת שיפורים קלים בתכנון ומהווה תיקון ועדכון לתב"ע 53751

לתכנית 53751 הוכנה תכנית בינוי כללית שנדרשה על פי סעיף 6.9- ואושרה ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר.

פרסום :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"בקשת הקלה לתוספת 16 יח"ד- סה"כ מבוקש 96 יח"ד"

עד תום מועד להגשת התנגדויות – לא הוגשו התנגדויות.

פירוט הבניה המוצעת :

קומות 1-,2-,3-,4-

מוצעות 4 קומות חניה הכוללות חדרים טכניים, ו41 גרמי מדרגות עם מעלית,

הכניסה לחניון מכיוון צפון , מהכביש העליון, ממפלס קומת הכניסה.

בחלק הדרומי הפונה למגרש 23 מוצעות 2 יח"ד בקומה ב3- מהבניינים שבמגרש.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניינים מחזית צפונית וכן, מוצעות 3 יח"ד בכל בניין למעט בבניין מס' 9 בה
מוצעת

יח"ד אחת בקומה.

בנוסף, מוצע שטח למסחר עם כניסה חיצונית, צפונית.

קומות 1-8

בקומות אלו מוצעות 3 יח"ד בקומה בכל בניין. כאשר בקומה 7, מוצעות 2 בקומה ובקומה 8 מוצעת יח"ד
אחת

בקומה.

סה"כ : 98 יח"ד ב4- הבניינים

סטייה ניכרת :

סעיף 6.21 שבתב"ע 53751 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

1. במסגרת תכנית בינוי לכלל השטח, כמפורט בסעיף 6.9 – "תנאים להכנת תכנית בינוי" יובטח כי שטחן של לפחות

60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד המוצעות בתכנית זו יהיה 45 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) לכל היותר. שטחן של 25%

מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי + ממ"ד) וכל חריגה מתמהיל זה תיחשב

סטייה ניכרת"

2. תכנית מבני המגורים המקסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 ובסעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן 1 "תכנית הבינוי"

הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בנין תחשב סטייה ניכרת

3. קווי הבניין ומספר המבנים כמפורט בסעיף 6.4 "קווי הבניין" בסעיפים 1 ו-2- וכן המרחק בין המבנים כמפורט

בסעיף 6.4.3. "מרחקים בין בניינים" הינם מחייבים. כל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו הבניין ו/או

צמצום המרחקים בין המבנים ו/או שינוי מספר המבנים יחשבו סטייה ניכרת מתוכנית

4. הוראות הפיתוח ע"פ סעיף 6.8 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת

5. שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת

6. הוראה לעניין גובה בניה מרבי לתאי שטח 102, 100, 9, 4, 2 כמפורט בהערות לטבלה 5 הינה מחייבת וכל סטייה

תיחשב סטייה ניכרת- לא רלוונטי לבקשה

בתב"ע 560110 מצוינים סעיפי סטייה נכרת נוספים לעניין :

7. -שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 6.5.1.1

8. -שטחי קולונדה כמפורט בסעיף 6.5.1.2- לא רלוונטי לבקשה

9. -שטחי שרות הת"ק וניודם

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. תמהיל יח"ד – סטייה ניכרת

סעיף 6.21.1 להוראות הת וכנית: "במסגרת תכנית בינוי לכלל השטח, כמפורט בסעיף 6.9 – "תנאים להכנת תכנית בינוי" יובטח כי שטחן של לפחות 60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד המוצעות בתכנית זו יהיה 45 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) לכל היותר. שטחן של 25% מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי + ממ"ד) וכל חריגה מתמהיל זה תיחשב סטייה ניכרת"

• 60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד = 3.27% ממספר יח"ד בפרויקט יהיה 45 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד)

• במגרש 24 מותר- 80 יח"ד – 3.27% = 3 יח"ד יהיו בשטח של עד 45 מ"ר.

• שטחן של 25% מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי + ממ"ד)

מתוך 77 יח"ד 25% תהיינה דירות בגודל של 75 מ"ר לכל היותר 25% מתוך 77 יח"ד = 19 יח"ד.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה.

הוראות נוספות לעניין תמהיל בסעיף 6.1.1

החישוב בוצע עפ"י יח"ד המותר עפ"י תב"ע ולא עפ"י יח"ד המבוקשות.

2. תכסית: - סטייה ניכרת

סעיף 6.21.2: "תכסית מבני המגורים המקסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 בסעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן 1

"תכסית הבינוי" הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בניין תחשב סטייה ניכרת"

סעיף 6.2.1: "תכסית הבינוי: בקומות המסד על פי הגדרתן בתכנית זו לא תעלה תכסית הבניה של 85% משטח

המגרש, בכפוף ליתר הגבלות התכנית"

מותר: שטח המגרש: 3633 מ"ר * 85% = 3088.05 מ"ר. מוצע בקומת המסד: 2949.96 מ"ר- כמותר.

סעיף 6.2.1.2: "בקומות שאינן חלק ממסד הבניין תקבע התכסית בהתאם לפירוט הבא

סעיף 6.2.1.3: "פרישת טיפוס הבינוי ומספר המבנים בתאי השטח מפורטים בנספח קווי הבניין (מס' 3).

על פי המוצג בנספח מס' 3 הטיפוס של מגרש 24 הינו 400-a מ"ר,

מותר 4 בניינים במגרש 24 400-1600, $x_4 =$

שטח קומה מרבית מגיע ל- 1345.25 מ"ר סה"כ ל-4 הבניינים- כמותר.

סעיף 6.2.1.4: "שטח התכסית כולל את כל שטחי הבניה המקוריים בקומה וכן מרפסות מקורות. השטח אינו

כולל גגות ומרפסות גג שאין מקורות."

סעיף 5 מתחת לטבלה : בכל תאי שטח שלא נקבעה להם תכסית בטבלה 5 יחולו הוראות בנושא כמפורט בפרק

6.2 "אדריכלות"

3. קוו בניין , מס' מבנים ומרחק בין הבניינים :

סעיף 6.21.3 : "קווי הבניין ומספר המבנים כמפורט בסעיף 6.4 "קווי הבניין" בסעיפים 1 ו-2- וכן המרחק בין

המבנים כמפורט בסעיף 6.4.3. "מרחקים בין בניינים" הינם מחייבים. כל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין

כל קו הבניין ו/או צמצום המרחקים בין המבנים ו/או שינוי מספר המבנים יחשבו סטייה ניכרת מתכנית"- קווי בניין :

בקומות החניון הבניה מוצעת מעבר לקווי הבניין ועד לגבול המגרש עפ"י סעיף 16.12. שבתב"ע: 560110 "קו בניין 0 לקומות החניון, כלפי הרחוב, יותר רק ככל שהוא תת קרקעי במלואו"- קומת החניון מוצעת ת"ק במלואה- אין מניעה לאשר.

מס' בניינים במגרש :

ע"פ סעיף 6.4.1- "מס' הבניינים במגרש יהיה כמפורט בנספח מס' 3".

במגרש 24- מותר : 4 בניינים

מוצעים : 4 בניינים- כמותר

מרחקים בין בניינים- על פי סעיף 6.4.3.:

במגרשים שמותרים בהם יותר מבניין אחד יהיו המרחקים המזעריים בין הבניינים 7 מ' או קיר משותף כמפורט

בנספח הבינוי והפיתוח.

תב"ע 560110 מעדכנת סעיף זה בסעיף 6.2. לפיו : "במסד יורד תותר הצמדת קומות המסד בין המבנים זה לזה

בהתאם לנספח קווי הבניין...."- מוצע מרחק של 7 מ' בין הבניינים למעט בין בניינים 6 ו-7, 8, 9- בהם מוצעים

שטחי מסחר המחבר ים בין שני הבניינים- מוצע כמותר בהתאם לסעיף הנ"ל

עפ"י סעיף 6.4.2. -קוו בניין מחייב לרחוב :

"בכל שטח התוכנית יהיה קוו הבניין לרחוב מחייב. חזית הבניין תוצמד לקוו הבנייה לרחוב, לפחות ב-50%-

מאורכה".

בתב"ע 560110 עודכן סעיף זה לפיו: "במקרים בהם המגרש מתעגל אין חובת היצמדות מלאה לאורך הקשת וניתן לקבוע מס' נקודות השקה בין חזית הבניין וקו הבניין המעוגל, באישור מהנדס העיר"-
אין הצמדות של 50% לקו הבניין המחייב לרח', מדובר במגרש מתעגל, אין חובת הצמדות מלאה- התקבל
אישור אדריכל העיר לתוכנית- אין מניעה לאשר.

4.הוראות הפיתוח: מפלס ה-0.00, קירות תמך, גדרות, חצרות – סטייה ניכרת

סעיף 6.21.4 קובע סטייה ניכרת להוראות הפיתוח ע"פ סעיף 6.8

סעיף 6.8 : סעיפים 1-4 :

1. גבהים ומפלסים :

עפ"י תב"ע 560110

א. "מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למבנה"

מפלס ה-0.00 המוצע בבניין 6: 718.3

מפלס המדרכה הסמוך : 717.62 -כמותר

מפלס ה-0.00 המוצע בבניין 7 : 716.20

מפלס המדרכה הסמוך : 716.00 -כמותר

מפלס ה-0.00 המוצע בבניין 8: 714.3

מפלס המדרכה הסמוך : 713.80 -כמותר

מפלס ה-0.00 המוצע בבניין 9 : 712.10

מפלס המדרכה הסמוך : 712.00 -כמותר

2. שטחים מגוננים ונטיעות :

א. "לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יגונן ויטופח כשטח ירוק" –

יש להציג חישוב המוכיח כי 15% משטח המגרש מגונן.

ב. "בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח

מגרש פנוי.

התקבל אישור מחלקת שפ"ע לתוכנית תוך התייחסות לסעיף הנ"ל

ג. סוגי העצים המאושרים לנטיעה הינם על פי נספח 12 – איכות הסביבה- סקר טבע עירוני.

3. חצרות פרטיות

- א. במגרשי המגורים תותקן ככל האפשר לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) חצר פרטית במפלס הדירה, אשר תוצמד בלעדית לדירה ותשמש לגינון ו/או למרפסת גן לא מקורה
- ב. החצר תהיה מוקפת גדר בנויה, קיר תמך או כיוצ"ב.
- ג. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים, אשר אליהן יוצמדו חצרות פרטיות במפלס הדירה—מוצעות גינות עבור יח"ד שבקומות הקרקע- כנדרש.

4. גדרות וקירות תמך

- א. "קירות מגרשים הפונים לשטחים ציבוריים יהיו בגמר אבן משני צידיהם עד לגובה של 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב. מעל גובה זה תותקן גדר חיה. במקרים של שיפועי רחוב חריגים תותר הגבהת הגדר באישור מהנדס העיר." – יש להוכיח עמידה בהוראה זו ולהציג כי הגדרות הסמוכים מגיעים לגובה של 1.2 מ' ממפלס הרחוב.

- ב. "קירות תמך יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת וגובהם המרבי יהיה 3.5 מ'. במקרה של שיפועי קרקע גדולים

יותקנו קירות תמך מדורגים אשר המרחק ביניהם לא יפחת מ- 1.5 מ'. חריגה מהוראה זו תעשה באישור מהנדס הוועדה בעת מתן היתר הבניה בכפוף להנחיות ביסוס"

- ג. "סוג האבן, צורת הסיתות פרטי הגדר הקלה וגובהה יהיו על פי תכנית הבינוי" – יש לתאם מול אדריכל העיר

ולוודא עמידה בהוראה

- ד. "קירות תמך בגבול המגרש הפונים למפלסים נמוכים יותר ממפלס המגרש יותקנו עד לגובה שיידרש על ידי

מהנדס העיר כדי למנוע שפכי עפר ודרדרת. במסגרת היתר הבניה הוועדה המקומית תקבע תנאים להבטחת ביצוע קירות התמך כנדרש."

- ה. נסיגות ודירוג מבנים וקו בניין מחייב לרחוב סעיף 6.4 ג': "במרווחים

שבין הבניינים תחויב נסיגה של קומות המסד בעומק מינימלי של 8 מ' מהגבול הקדמי (הפונה לרחוב) של תא

שטח, בהתאם לנספח קווי הבניין (מס' 3) נסיגה זו מחויבת וכל צמצום נסיגה זו ייחשב כסטיה ניכרת

מתכנית. "בתב"ע 560110 עודכן סעיף זה לפיו: "במקרים שבהם מתחייב מאילוצי תכנון ניתן יהיה לצמצם

את עומק הנסיגה ל-3 מ'.... מוצעת נסיגה של 3.6 מ' מגבול המגרש- כמותר.ו. סעיף 6.4.5 : דירוג מבנים :

"בתאי שטח בהם מסומן "קו בניין בנסיגה" בנספח קווי הבניין חובה על חזית הבניין לסגת פעם אחת בכל הקומות שמעל הקומה השישית" – מוצעת נסיגה מקומה שביעית- כנדרש

5. שלביות הביצוע – סטייה ניכרת- פרוט בהמשך

7. מרפסות :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 אינם כוללים את שטחי המרפסות והקולונדות.

הערה 1.1 בתב"ע 5600110 מהווה סטייה ניכרת :

1.1 " תותר תוספת של 14 מ"ר עיקרי ליח"ד עבור מרפסת ובלבד שמרפסת זו תהיה כחלק ממערכת מרפסות זיזיות

עוקבות במלואן בחזית המבנה הפונה לרחוב או חלק ממערכת מרפסות זיזיות שאינן עוקבות בתכנון כולל של הבניין,

הכל בתיאום עם מהנדס העיר".

לא תותר מרפסות שאינן עוקבות בחזית המבנה, למעט שטחי גגות ומרפסות גג הנוצרים כתוצאה מנסיגה בהתאם

להוראות התכנית "קו בניין בנסיגה" (סעיף 6.4 בהוראות ונספח 3) ואשר לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה

לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים או בין יח"ד אחת לשנייה, אלא אם יח"ד אלה ממוקמות ב-3- הקומות

העליונות של הבניין ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ-12 מ"ר ליח"ד. כמו כן שטחים אלו אינם ניתנים לסגירה

במסגרת "סגירת מרפסות" וכן במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך . כל סטייה

מהערה 1.1 זו תיחשב סטייה ניכרת "

המרפסות הזיזיות המוצעות בבקשה עוקבות אחת מעל השנייה- כנדרש

בקומה 7 מוצעות מרפסות זיז בשטח של מעל 14 מ"ר סה"כ ליח"ד, ניתן לניד שטח מרפסות ב-3- הקומות

האחרונות של הבניין - יש להציג תמהיל מרפסות המציג שטח מרפסות מוצע לכל דירה

קיימות מרפסות זיז אשר חושבו בבקשה כמרפסות גג וכן להיפך- יש להציג כראוי.

קולונדה :

לא מוצעת קולונדה בבקשה.

חניה

מוצעות 4 קומות חניון

הכניס ה לקומות החניון מוצעת מכביש עליון מהצד הצפוני של המגרש

בקומות אלו מוצעות מקו"ח חדרים טכניים ומחסנים

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לפיו: "אין התנגדות לתכנית עבור מגורים + מסחר במגרש 24 מוצע עפ"י

תקן 145 מ"ח, שינויים בכביש מתכנית מאושרת ע"י האגף מתואם מול מול רחל הורביץ מחברת מוריה

(מצורף), תנאי להיתר בניה בהתאם לשלבויות הביצוע עפ"י תב"ע 153751 סעיף 7.1, 1- תנאי לטופס 4- אישור

רשות התמרור".

שטח למסחר

תב"ע 560110 מאפשרת תוספת שטח למסחר במגרש 24 בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כי התוספת

נדרשת לטובת הבטחת חזית מסחרית רציפה למרחב הציבורי ובתנאי כי שטחים אלו ישמשו למסחר בלבד.

מוצע שטח למסחר עם חזית מסחרית, הכניסה לשטח זה חיצונית ואינה קשורה לכניסה למגורים- התקבל

אישור אדריכל העיר לתוכנית.

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

מגורים:

שטח עיקרי

ע"ק מותר: 7500 מ"ר מוצע: 6250.91 מ"ר – נותרו: 1249 מ"ר

ת"ק מותר: 500 מוצע: 938.23 מ"ר- חריגה של 438.23 מ"ר

שטחי שירות

ע"ק מותר: 3000 מ"ר ע"ק מוצע: 2138.56 מ"ר- נותרו: 861.44 מ"ר

ת"ק מותר: 6400 מ"ר מוצע: 7917.59 מ"ר - חריגה של 1517.59 מ"ר

מסחר :

עיקרי ע"ק מותר : 210 מ"ר מוצע : 210 מ"ר- כמותר

שרות ע"ק מותר : 90 מ"ר מוצע : 51.86 מ"ר- נותרו : 38.14 מ"ר

עפ"י הערה 1.5 לטבלת השטחים : "תותר העברת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה".

סה"כ נותרו שטחים ע"ק : 2148.58 מ"ר

סה"כ שטח ת"ק חורג : 1955.82 מ"ר

סה"כ שטח נותר : 192.76 מ"ר

הערה 1.3 מתחת לטבלה : "השטחים המפורטים בטבלה כשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין

מיועדים לחנייה, מבנים ומתקנים לצרכי תפעול הבניין וכיוצ"ב. התקנתם תותר בקומות המסד (ע"פ הגדרות תכנית זון ובמרתפים. לא תותר העברת שטחים אלו לקומות אחרות במבנה. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר : 80 יח"ד מוצע : 98 יח"ד

פורסמה הקלה לתוספת יח"ד

תוספת זו הינה מעל ה 20%- המותרים לתוספת יח"ד-

עפ"י סעיף 6.6.6.3 "תותר העברת יח"ד בין תאי שטח באותו מתחם פיתוח ועד לשיעור של 10% מתא השטח

המקבל ללא שינוי מסך שטחי הבניה של מתחם הפיתוח" - מבקשים לנייד 2 יח"ד ממגרש 23 הקיים באותו מתחם פיתוח- אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחים מותרים

מס' קומות

מותר : 9 מעל הכניסה הקובעת ו- 2 מתחת לכניסה הקובעת

מוצע : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 מתחת לכניסה הקובעת כאשר 3 קומות מיועדות למגורים ו-1 לחניון.

בהערות לטבלה 5 שבתב"ע 53751 מצוין כי :

- "מס' הקומות מתחת למפלס כניסה הקובעת מתייחס לסך הקומות המותרות עבור התקנת יח"ד"

- "ניתן להוסיף משיקולי טופוגרפיה קומות מגורים נוספות מתחת למפלס הכניסה הקובעת במסגרת שטחי

הבניה למגורים ויתר הוראות התוכנית"

- "תותר התקנת מרתפים לצורכי חניה ושטחי שרות משותפים, מתחת למסד כהגדרתו בתוכנית זו ועד 3 קומות,

במסגרת שטחי השרות המותרים בתוכנית"

על כן, אין מניעה לאשר את מס' הקומות המוצעות בבקשה.

גובה הבניה

גובה בניינים מוצע - 743.1-736.92

על פי נספח הבינוי למגרש 24 גובה הבניינים נע בין 747-752.7 מ' – מוצע כמותר

גבהי בניה - סעיף 16.1.ז. שבתכנית: 560110

- "גובה מרבי של קומת הכניסה לבניין מגורים לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו ובלבד שלא תפוצל ל-2 קומות" -

- "גובה יתר קומות מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו לקומה. וכל חריגה מגובה זה יהווה סטיה ניכרת מתוכנית".

גובה הכניסה מוצע – 2.75 מ'

גובה קומות המגורים המוצעות – 2.75 מ' – כמותר

דיוור להשכרה

4.1.2.א': 5. "10% מיחידות הדיוור הן יחידות לצרכי השכרה וזאת לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים"

הוגשה בקשה למגרש בו מוצעות 183 יח"ד המיועדות להשכרה, המקיים הוראה זו.

חשמל

4.1.2.א': 4. "חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים במלואם" – מוצע במפלס -3.10 -כנדרש

זיקת הנאה

במגרש 24 לא קיים שטח לזיקת הנאה

מבואות

סעיף 6.1.2.א': "תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ-2 מ"ר ליח"ד.

בבניין 6 מוצעות 27 יח"ד, נדרש - $227 \times \text{מ"ר} = 54$ מ"ר שטח מבואה, מוצע: 50 מ"ר - יש לתקן

בבניין 7 מוצעות 27 יח"ד, נדרש - $227 \times \text{מ"ר} = 54$ מ"ר שטח מבואה, מוצע: 55 מ"ר - כמותר

בבניין 8 מוצעות 25 יח"ד, נדרש - $225 \times \text{מ"ר} = 50$ מ"ר שטח מבואה, מוצע: 50 מ"ר - כמותר

בבניין 9 מוצעות 19 יח"ד, נדרש- 19 x 2 מ"ר = 38 מ"ר שטח מבואה, מוצע: 38 מ"ר- כמותר

גינה משותפת

סעיף 6.1.2.ב': "תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ-30 מ"ר למבנה".

חלונות ממ"דאין עמידה בסעיף זה, יש להציג כנדרש

סעיף 6.2.3.א': חלונות ממ"ד: לא יותקן חלון ממ"ד בחזית הבניין אלא אם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף

ההדף". –חלונות הממ"ד מוצעים בחזיתות הצדיות.

חומרי גמר

סעיף 6.2.4 קובע הוראות לעניין חומרי גמר ועל שילובם בתכנית הבינוי

יש לעמוד בכל הוראות הסעיף ולקבל אישור אדריכל העיר לנ"ל.

מחסנים

מוצעים 90 מחסנים ל-98 יח"ד סה"כ בארבעת הבניינים, ככלל יש לתכנן מחסם לכל יח"ד.

מסתורי כביסה במגרשי המגורים

סעיף 6.2.5 קובע הוראות לעניין מסתורי כביסה בבנייני המגורים:

א. "לכל יח"ד יהיה פתרון לתליית כביסה לייבוש"

תב"ע 560110 מעדכנת סעיף זה לפיו- "לכל יח"ד יהיה פתרון לתליית כביסה לייבוש למעט יח"ד ששטחן אינו

עולה על 45 מ"ר"

ב. "מסתורי הכביסה ישולבו בחזיתות הבניין"

ג. "המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן".

ד. "הפנייתם של המסתורים תהיה לחזית צידית או אחורית" מוצעים מסתורים בחזיתות צדיות לכל יח"ד- כנדרש

מזגנים

סעיף 6.2.6 קובע הוראות לעניין מזגנים, בסעיף ד:

"פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה" – לא מוצג פתרון למתקני המיזוג- יש להוסיף

קולטי שמש על הגג

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

צנרת מרזבים ומתקני תשתית

יש לעמוד בכל הוראות סעיף 6.2.8

בתי גידול אינטגרליים בחניונים

סעיף 6.2.12: מרתפים וקומות חניה :

סעיף ב': "בגלל תנאי הטופוגרפיה הייחודיים לא יוגבל גובה קומת המרתף ובלבד שישמש כשטח שירות,

למערכות טכניות תשתיות קורות קונסטרוקציה וכו

סעיף ג': "במגרשים בהם המרתף/החניונים התת קרקעיים מגיעים עד גבול המגרש יוכנו בתי גידול אינטגרליים

במבנה גג/המרתף חניון תת קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'. – יש

להציג בתי גידול אינטגרליים בהתאם להוראות הסעיף.

צוברי גז

מוצע צובר גז במגרש 23,

התקבל אישור יועץ גז וחברת פזגז

יידרש אישור כיבוי אש לצובר הגז

אישור מעבדה לצובר הגז

חדרי אשפה

מוצעים חדר י אשפה לכל בניין עם גישה חיצונית , אופן פינוי האשפה נעשה דרך השביל הראשי עם דלתות יציאה.

התקבל אישור מחלקת תברואה לתוכנית.

שלביות הביצוע- סטיה נכרת :

סעיף 6.21.5 קובע סטיה ניכרת לעניין שלביות הביצוע: "שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטיה

מהן תיחשב סטיה ניכרת"

סעיף 7.1 קובע שלביות הביצוע למתן היתר בניה ראשון ל 750- יח"ד והמסחר- היתר בניה ראשון למגרש מס' 6

הופק בתאריך: 05.10.2021

1. שלב 1 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון ל 750- יח"ד והמסחר - - השלמת ביצוע עבודות צומת הכניסה לשכונה מרחוב וינר במתכונת שלב א' כמפורט בנספח התנועה

- שלב זה יכלול את החיבור המזרחי של התכנית (המשך כביש מס' 5) לכביש הקיים (רח' גרשון אבנר)- יירשם כתנאי לקבלת היתר

2. שלב 2 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון מעל 750- יח"ד- השלמת שדרוג צומת הכניסה במתכונת שלב ב' כמפורט בנספח התנועה

(או ע"פ בדיקה מעודכנת לאותה עת) השלמת החיבור המזרחי של התכנית לכביש גרשון אבנר

3. שלב 3 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון מעל 1000- יח"ד- הוצאת היתר או הרשאה עבור הפרדה מפלסית בצומת דרך חברון/ רח'

אשר וינר

4. שלב 1 – שימור האמה . הגשת היתר בניה ראשון למגרשי מגורים- - קביעת שלביות לפיתוח ושימור

האמה בשטח התכנית במקביל לפיתוח ובניה בשטח, בתיאום עם רשות העתיקות.-יירשם כתנאי לקבלת היתר

5. שלב 1 – צרכי ציבור. תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.9- במסגרת תכנית הבינוי, הכוללת תכנית שלביות

ביצוע ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו המפרטת :

1. חלוקה למתחמי בינוי למגורים

2. כל מתחם בינוי יכלול שצ"פים, כיכרות עירוניות, מבני ציבור דרכים שבילים וכיוצ"ב המותנים בפיתוח בד

בבד עם המגרושים בכל מתחם ומתחם-הוגשה תכנית בינוי למתחם

6. שלב 2 – צרכי ציבור. תנאי למתן היתרי בניה ראשון בכל מתחם מגורים- מתן היתרי בניה ותכניות פיתוח

לצרכי הציבור במתחם כפי שנקבע בתכניות השלביות-יירשם כתנאי לקבלת היתר

7.שלב 3 – צרכי ציבור. תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם - טופס 4 לצרכי ציבור במתחם כפי

שנקבע בתכנית השלביות-יירשם כתנאי לטופס 4

8. שלב 4 – צרכי ציבור. היתר בניה ראשון מעבר ל – 750 יח"ד - ביצוע בפועל של מגרשי הספורט

המאושרים בתכנית 7984 וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכך

9. חיבור למערכת הביוב שלב 1 –. תנאי למתן היתר בניה ראשון - מתן היתר בניה למתקן קדם לטיהור

שפכים ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון, אשר כולל מט"ש זמני לטיפול בשפכי שכונת

מורדות ארנונה. יירשם כתנאי לקבלת היתר

10. חיבור למערכת הביוב שלב 2 –. תנאי לתחילת עבודות ביצוע מבני המגורים בתחום התכנית - קבלת

הצהרה חתומה מטעם מנכ"ל חברת הגיחון לפיה החלו עבודות להקמת המט"ש הזמני לטיפול בשפכי שכונת

מורדות ארנונה במסגרת מתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון

בהתאם להיתר בניה שניתן - יירשם כתנאי לטופס 4

11. חיבור למערכת הביוב- שלב 3- תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם- תחילת הפעלת המט"ש הזמני

לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה במתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

תנועה

בתאריך 26.01.2022 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לפיו: "אין התנגדות לתכנית עבור מגורים+ מסחר

במגרש 24 מוצע עפ"י תקן 145 מ"ח, שינויים בכביש מתכנית מאושרת ע"י האגף מתואם מול מול רחל הורביץ

מחברת מוריה) מצורף), תנאי לה יתר בניה בהתאם לשלביות הביצוע עפ"י תב"ע 153751 סעיף 1-7.1. תנאי

לטופס 4- אישור רשות התמרור"- יש להתאים תוכנית חניה מוצעת לתוכנית מאושרת ע"י מחלקת הסדרי

תנועה.

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 24.01.2022

אישור מחלקת דרכים :

התקבל בתאריך : 19.01.2022 לפיו : מגרש 24 - אין מניעה לקידום התיק לדיון , מפלסי הכניסות אל המבנים

והחניונים יותאמו עם מפלסי מערכת הדרכים ש בביצוע ע"י משרד השיכון. חוות הדעת בהתאם לתנאים בתיק

קודם מספר 2021/0152.01 , בכפוף ובהסתמך על : א. המכתב של חברת ניהול הפרויקט בעניין תיאום תכנון

וביצוע מערכת הדרכים, בכפוף לתיאום התשתיות הקיימות בדרכי הגישה מול גורמי התשתיות במסגרת תיק

תאום תשתיות שמספרו 806273.003 . חוות הדעת הינה בתנאי ובכפוף לאישור בקרת תכנון תנועה

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 19.12.2021 לפיו - התקבל אישור מחברת מנעד, החברה המפתחת של

השטחים הציבוריים במורדות ארנונה, לחיבור השטחים של הפרוייקט עם השטחים הציבוריים.

אישור מחלקת תברואה :

התקבל בתאריך : 13.12.2021

אישור איכות הסביבה :

התקבל אישור בתאריך : 11.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, חוכרי הנכס- "א.מ. ישראל מגורים ופיתוח

בע"מ" - תנאי למתן היתר יהיה חתימת רמ"י ע"ג ההרמוניקה

מידע קודם

מתאריך	
06/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה בהמשך להיתר בניה שהופק מיום 27.3.23 מס' 118163 עבור 4בנינים בני 8 קומות מגורים ומסחר מעל 4 קומות ת"ק למגורים וחניה, סה"כ 98 יח"ד, אשר לגביו התקבלה פנייה להחזר אגרות עבור מגורים לשכירות ארוכת טווח, בהתאם לחוות דעת שהתקבלה ע"י הלשכה המשפטית מטעם עו"ד צצמסקי אביטל מיום 8.9.2025 ניתן לאשר את השבת מחצית האגרה וזאת לאחר בחינת הפנייה של עו"ד תמיר בירן בה מצוין כי הנכס אושר לדיור להשכרה כהגדרתו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט- 1959, על ידי מנהלת מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה.

תנאי להוצאת ההיתר – עדכון רישום הערת האזהרה לפי תקנה 27 ע"י המבקש. להלן פירוט חישוב האגרות להחזר: סה"כ שטח עיקרי: 7,449.29 מ"ר סה"כ שטח שירות: 10,236.73 מ"ר שטח מרפסות: 1,705.45 מ"ר סה"כ שטח מאושר: 19,391.47 מ"ר הורדה: שטח מסחר: 209.97 מ"ר שטח עזר למסחר: 54.83 מ"ר מרחב מוגן מוסדי: 24.41 מ"ר 16 חניות למסחר: 720.25 מ"ר סה"כ להורדה: 1,009.46 מ"ר סה"כ שטח מאושר: 18,382.01 50% 9,191 מ"ר = סה"כ שטח לקיזוז אגרות על כן התיק מובא להכרעת הוועדה וזאת לצורך החזר האגרות עבור שטחי המגורים, בהתאם לחישוב השטחים המפורט		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 53751 תחילת תוקף : 17/05/2016 ייעוד הקרקע : מגורים בתאריך 27.3.23 הופק היתר בניה מס' 118163 עבור 4 בנינים בני 8 קומות מגורים ומסחר מעל 4 קומות ת"ק למגורים וחניה, סה"כ 98 יח"ד. בתאריך 9.12.25 התקבלה פניה מטעם עו"ד תמיר בירן עבור השבת אגרות בניה שנגבו בהיתר בשל הפיכת כל הדירות שאושרו למגורים - לדירות להשכרה ארוכת טווח. בהתאם לחוות דעת שהתקבלה ע"י הלשכה המשפטית מטעם עו"ד צצמסקי אביטל מיום 8.9.2025 ניתן לאשר את השבת מחצית האגרה וזאת לאחר בחינת הפנייה של עו"ד תמיר בירן בה מצוין כי הנכס אושר לדירור להשכרה כהגדרתו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, על ידי מנהלת מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה. תנאי להוצאת ההיתר – עדכון רישום הערת האזהרה לפי תקנה 27 ע"י המבקש.	06/05/2026	חוות דעת תכנונית

להלן פירוט חישוב האגרות להחזר: סה"כ שטח עיקרי: 7,449.29 מ"ר סה"כ שטח שירות: 10,236.73 מ"ר שטח מרפסות: 1,705.45 מ"ר סה"כ שטח מאושר: 19,391.47 מ"ר הורדה: שטח מסחר: 209.97 מ"ר שטח עזר למסחר: 54.83 מ"ר מרחב מוגן מוסדי: 24.41 מ"ר 16 חניות למסחר: 720.25 מ"ר סה"כ להורדה: 1,009.46 מ"ר סה"כ שטח מאושר: 18,382.01 50% 9,191 מ"ר = סה"כ שטח לקיזוז אגרות על כן התיק מובא להכרעת הוועדה וזאת לצורך החזר האגרות עבור שטחי המגורים, בהתאם לחישוב השטחים המפורט.		

הבקשה היא להקלות לדירות קטנות , בעבר הוועדה דחתה את הבקשה שהוגשה במסגרת תב"ע מקומית לאור עמדת מהנדס העיר. הוועדה זימנה את מהנדס העיר וביקשה התייחסותה לבקשה . 1. עמדתו היא כי עלית מחירי הדיור הביאה אותנו למחשבה נוספת לגבי גודל הדירות והבנה שיש צורך גדול יותר בדירות קטנות לכל האוכלוסיות בעיר גם לרכישה וגם לשכירות . 2. המענים לצרכים הציבוריים בארנונה הם טובים ושודרגו לטובת הציבור לרבות בשנה האחרונה , כגון מגרשי הכדורגל שהפכו לפארק לציבור . יצוין כי מדיניות תכנון נתנה חו"ד לפיה המענים לצרכי הציבור טובים . לאור האמור , מה"ע עשה חשיבה נוספת וחדשה והוחלט כי נכון לאשר את הבקשה . הוועדה מקבלת את עמדת מה"ע ונימוקיו ומאשרת אותה . יש לתקן את התיקונים בתכנית a	06/04/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים · יש לתקן תכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה בתאום עם בוחן רישוי	29/03/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מדובר בבקשה לבנית 4 בנינים בני 8 קומות מגורים מעל 4 קומות ת"ק המשלבים שטחי מסחר, בשכונת ארנונה, במגרש מס' 24 על פי תב"עות 53751 ו-560110, סה"כ 98 יח"ד	16/03/2022	חוות דעת תכנונית

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לתוספת יח"ד בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן תכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה בתאום עם בוחן רישוי		
בקשת הקלה לתוספת 16 יח"ד - סה"כ מבוקש 96 יח"ד -	14/09/2021	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	אישור משרד הבריאות	5
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	8
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	9
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	10
כן	תשלום אגרת בניה	11
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	12
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	13
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	14
כן	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	15
כן	לשים לב שההיתר יוצא על חלקה חדשה	16
כן	חתימת רמ"י על הבקשה	17
כן	יש לבדוק תנאים הרשומים בשלביות הביצוע	18

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

בהמשך להיתר בניה שהופק מיום 27.3.23 מס' 118163 עבור 4 בנינים בני 8 קומות מגורים ומסחר מעל 4 קומות ת"ק למגורים וחניה, סה"כ 98 יח"ד,

אשר לגביו התקבלה פנייה להחזר אגרות עבור מגורים לשכירות ארוכת טווח,

בהתאם לחוות דעת שהתקבלה ע"י הלשכה המשפטית מטעם עו"ד צצמסקי אביטל מיום 8.9.2025

ניתן לאשר את השבת מחצית האגרה וזאת לאחר בחינת הפנייה של עו"ד תמיר בירן בה מצוין כי הנכס אושר לדיור להשכרה כהגדרתו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, על ידי מנהלת מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה.

תנאי להוצאת ההיתר – עדכון רישום הערת האזהרה לפי תקנה 27 ע"י המבקש.

להלן פירוט חישוב האגרות להחזר:

סה"כ שטח עיקרי: 7,449.29 מ"ר

סה"כ שטח שירות: 10,236.73 מ"ר

שטח מרפסות: 1,705.45 מ"ר

סה"כ שטח מאושר: 19,391.47 מ"ר

הורדה:

שטח מסחר: 209.97 מ"ר

שטח עזר למסחר: 54.83 מ"ר

מרחב מוגן מוסדי: 24.41 מ"ר

16 חניות למסחר: 720.25 מ"ר

סה"כ להורדה: 1,009.46 מ"ר

סה"כ שטח מאושר: 18,382.01

50%

9,191 מ"ר = סה"כ שטח לקיזוז אגרות

על כן התיק מובא להכרעת הוועדה וזאת לצורך החזר האגרות עבור שטחי המגורים,

בהתאם לחישוב השטחים המפורט

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2022/0357.03</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, משרדים
מהות בקשה	מבנה חדש עבור הביטוח הלאומי הכולל שטחי משרדים, מסחר וחניון תת קרקעי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנהל הדיור הממשלתי מנהל הדיור הממשלתי
עורך הבקשה	אדריכל איפרגן מרגלית
מתכנן השלד	ש. בן אברהם כהן משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד חיים ויצמן 13, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30863	105	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2680ג	תחילת תוקף	10/09/2004			
30863ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
621722	תחילת תוקף	14/10/2021			

תאור הבקשה

דיון נוסף- ראה חוו"ד

במתחם ה"ביטוח לאומי" הנמצא ברח' שד' חיים ויצמן במגרש 1 עפ"י תב"ע 1139666 מבקשים הקמת בניין חדש עבור הביטוח הלאומי בן 33 קומות ע"ק מעל 7 קומות ת"ק הכולל שטחי מסחר, משרדים וחניון ת"ק,

לציין כי הופקו היתרים מס' 22/357 ו-22/357.2 עבור הריסת המבנים, חפירה ודיפון.

מסמכי התב"ע

במקום חלה תכנית 1139666 אשר הופקדה בתאריך 19.01.2014, טרם אושרה

וכוללת תקנון תשריט ונספחים מנחים

התכנית כפופה לתכנית 621722 אשר אושרה בתאריך : 14.10.2021

אושרה תכנית בינוי לתב"ע 621722 בהתאם לדרישות

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

- "הקלה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית (סעיף 6.3.) בדבר אי הצמדות לקו בניין מחייב- לצורך הקצאת שטח לזיקת הנאה"

- "הקלה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית (סעיף 4.2.) בדבר שינוי מיקום תוואי קולנדה- לצורך הקצאת שטח לזיקת הנאה"

- "הקלה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית (סעיף 4.2.) בדבר שינוי מיקום הכניסה לחניון- הזזת כניסה לחניון מצד דרום מערב רח' ראשי- שד' וייצמן, לפינה הדרום מזרחית, עפ"י בקשת אדריכל העיר"

תום מועד להגשת התנגדויות : 06.02.2024- הוגשה התנגדות מטעם "בנייני האומה"

ההקלות שפורסמו מתייתרות בעקבות הפקדתה של תוכנית 1139666 אשר הסדירה את הנושאים הנ"ל

להלן תיאור מפלסי המבנה :

קומות מרתף 6 - 1-

מוצעות 6 קומות חניון הכוללות מקו"ח וחדרים טכניים, בקומות 1- 21- מוצעים אודיטוריום, מרכז מבקרים וחדר כושר.

הכניסה לחניון מחזית דרומית מכיוון רח' העלייה.

קומת כניסה- מפלס 0.00 :

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין, מרח' שד' וייצמן אל כיכר מפותחת ומגוננת אל הלובי הראשי.

בקומה זו מוצע שטח לקבלת קהל, אולם המתנה וחדרי שרות.

קומה 2 :

במפלס זה מתוכננת הכניסה לחניון מחזית דרומית מרח' העליה, בחזית זאת גם מוצע שטח למסחר עם כניסה חצונית מהרח', שאר הקומה מוצעת כקומה כפולה לקומת הקרקע.

קומות 3-8 :

בקומות אלו מוצעים משרדים חדרי ישיבות, חדרי טכניים וממ"מים

קומות 9-29 :

בקומה 9 החלק הדרומי של המבנה מסתיים ומוצע כגג ירוק,

שאר המבנה מוצע עד לקומה 29 כאשר בקומות אלו מתוכננים משרדים.

סעיף סטיה נכרת :

סעיף 6.8 קובע הוראות סטיה נכרת לעניין :

-קווי בניין,

-גובה הבניה ומס' קומות,

-מיקום הכניסה לחניה מחייב עפ"י נספח הבינוי והתנועה, תוך ביטול כניסה לחניה מתוכננת,

-עקרונות התכנון לרבות מיקום עקרוני של המסחר בחזית מזרחית

קווי הבניין-סטיה נכרת :

התקבל תיק מידע מס' 2024/5367 עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 1139666

קו הבניין למבנה המסד סומן בירוק, קו הבניין למגדל סומן באדום וקו בניין הת"ק סומן בכחול- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

גובה הבניה- סטיה נכרת :

עפ"י טבלה 5 מותר : 140 מ' מעל הכניסה הקובעת מוצע : 139.8 מ' - כמותר

מס' קומות :

מותר : 33 קומות מעל 6 קומות ת"ק

מוצע : 30 קומות מעל 6 קומות ת"ק- כמותר

חניון/ מיקום הכניסה לחניון- סטיה נכרת :

מיקום הכניסה לחניה מחייב עפ"י נספח הבינוי והתנועה, תוך ביטול כניסה לחניה מתוכננת,

מתוכננות 2 כניסות לחניון : מחזית דרומית מרחוב העלייה, ומחזית צפונית מחניון המגרש הסמוך- בהתאם לנספח התנועה- כנדרש

התקבל אישור חניה בתאריך : 27.08.2023 לפיו : " אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד. עבור שימושים מעורבים : משרדים, מסחר וכו' במסגרת פרויקט ביטוח לאומי דרוש 326 עפ"י תקן איזור עתיר תח"צ כמצוין בתב"ע 621722 סעיף 6.13 עפ"י סיכומים אגפיים מוצע 512 מ"ח בהתאם לשלבויות רק"ל- שלב היתר) מצורף. תנאים להוצאת היתר : - אישור תב"ע 1139666 שכוללת הסדרה סטוטורית של רחוב העלייה לכל מרחב בין רחוב הנשיא השישי עד לרחוב לורד. - הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות כולל רחוב העלייה לכל האורך מהנשיא השישי ועד לרחוב לורד. - הגשת תכנית הסדרי תנועה מתוקנת בהתאם להערות שנשלחו ליועץ התנועה וכוללים אישור צת"ל וחברת עדן. ראה סימונים באדום ע"ג התכנית. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."

תוכנית החניה לא תואמת לתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה -יש להתאים

עקרונות התכנון לרבות מיקום עקרוני של המסחר בחזית מזרחית- סטיה נכרת :

מוצע שטח מסחר בשטח המזרחי של המבנה עם כניסה מממתחם וורט- כנדרש

קולונדה-

עפ"י בסעיף 2.א.4.1.2 : "תותקן קולונדה בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי"- מוצעת קולונדה בהתאם למסומן בנספח הבינוי

מעבר ציבורי-

עפ"י סעיף 1.א.4.1.2 : " בין מבנה הביטוח לאומי למבנה הצפוני (11) יוקצה מעבר ציבורי פתוח להולכי רגל, אשר יקשר בין מעבר להולכי רגל מבנייני האומה לחלקו הדרומי של רח' נחמיה לב ציון, ברוחב שלא יפחת מ 15 מ', גישור על הפרשי הטופוגרפיה ייעשה באמצעות מדרגות ורמפה נגישה.- מוצע כנדרש

הוראות מיוחדות נוספות : (סעיף 4.1.2.א) :

" המבנה יכלול 2 מפלסי כניסה או יותר בהתאם לפיתוח ולטופוגרפיה במגרש כמסומן בנספח הבינוי."

"מתקני בידוק ובקרה להולכי רגל ימוקמו בתוך המבנה ולא במרחב הציבורי."- מוצע כנדרש

שימור :

סעיף 6.7 בהוראות התכנית: "תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' שימור לתיק תיעוד מפורט

תנאי להיתר בניה יהיה קבלת הנחיות וביצוען לטובת פירוק ושימור ציור הקיר של יוחנן סימון" - התקבל
אישור מחלקת שימור לבקשה, לפיו: "מסומן מיקום חדש לציור הקיר בלובי הכניסה לקהל, מקובל"
, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

שטחי בניה :

מבנים ומוסדות ציבור :

שטחים עיקריים :

עיקרי ע"ק-

מותר : 41000 מ"ר מוצע : 35483.09 מ"ר- נותרו : 5516.91 מ"ר

עיקרי ת"ק-

מותר : 6000 מ"ר מוצע : 3531.39 מ"ר- נותרו : 2468.61 מ"ר

שטחי שרות :

שרות ע"ק-

מותר : 8750 מ"ר מוצע : 8673.24 מ"ר- נותרו : 76.76 מ"ר

שרות ת"ק-

מותר : 33000 מ"ר מוצע : 32895.61 מ"ר- נותרו : 104.39 מ"ר

שלבי ביצוע :

עפ"י סעיף 7.1 :

תנאי למתן תוקף- תנאי למתן תוקף יהיה קבלת דו"ח מיקרו אקלימי ואישורו ע"י מחלקת איכות סביבה
מרומית ומחוזית

תנאי להיתר בניה – היתר הבניה יכלול את פיתוח זיקת ההנאה והקמת שטחים ציבוריים במסגרת ההיתר
בהתאם לתכנית התקפה- במסגרת הבקשה מוצע פיתוח שטח זיקת ההנאה

אישורים :

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 22.07.2024, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

אישור מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 15.08.2024 לדיון בלבד תנאי לקבלת היתר- אישור תכנית הסדרי תנועה כולל רחוב העלייה לכל האורך מהנשיא השישי ועד לרחוב לורן, תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרור

אישור מחלקת דרכים :

התקבל בתאריך : 04.08.2024 לפיו : משוחרר לדיון בועדה בלבד, תנאי להיתר- קבלת אישור סופי של מחלקת דרכים

איכות הסביבה :

התקבל אישור בתאריך : 24.09.2024

מחלקת תברואה :

התקבל אישור בתאריך : 25.07.2024

אגף שפ"ע :

התקבל אישור בתאריך : 20.06.2024

מחלקת שימור :

התקבל אישור בתאריך : 13.10.2024

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, המבקשים- מנהל הדיור הממשלתי,

התקבלה חתימת ר"ח-דקל כהן- מנהל חטיבת נכסים – החשב הכללי הכללי במשרד האוצר ע"ג ההרמוניקה.

תידרש חתימת רמ"י על 3 התכניות הסופיות כתנאי לקבלת היתר.

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	29/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30863ג תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : בניין ביטוח לאומי נדון בוועדת המשנה מתאריך 04.12.2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר הוספת שטחי שירות טכניים בקומות גג 30-31 במסגרת התכנון הקיים ובהתאם למס' הקומות והגובה המותרים (שטחים אלו נשמטו מחישוב השטחים) בנוסף מוצעים שינויי פנים קלים בגרעיני הבניין. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.	29/04/2026	חוות דעת תכנונית
הבקשה היא במתחם הביטוח הלאומי הנמצא ברח' שד' חיים וייצמן במגרש 1 עפ"י תב"ע 1139666 להקמת בניין חדש בן 33 קומות ע"ק מעל 7 קומות ת"ק הכולל שטחי מסחר, משרדים וחניון ת"ק עבור מוסדות הבטוח הלאומי. לבקשה פורסמו הקלות בהתאם לתב"ע המאושרת. במתחם מקודמת תב"ע 1139666.	04/12/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טענות המתנגדים נשמעו בפני הוועדה המחוזית, ובפועל בעקבות ההתנגדויות נעשו שינויים במסגרת התבע החדשה המקודמת. לאחר שהוועדה בחנה את התנגדויות ואת הבקשה, מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. לבקשה הוגשה התנגדות מטעם "בנייני האומה" טענות המתנגדים : 1. המתנגדים טוענים שהיתר החפירה בו חודרים עוגנים לשטחם הופק במרמה ועל כן לא ניתן לקדם בקשה המתבססת עליו – ניתן היתר חפיר לאחר שבוצע משלוח הודעות בתיק 2022/357. לא הוגשו התנגדויות. המועד להגשת התנגדויות בעניין זה חלף. לכן הוועדה דוחה את הטענה. 2. המתנגדים טוענים כי לא אושר נספח בינוי אשר נדרש בתב"ע 621722 - הוועדה דוחה טענה זו. קיים נספח בינוי מאושר ע"י הוועדה המחוזית. 3 המתנגדים טוענים כי בבקשה מסומנת כניסה צפונית לחניון על חשבון שטחם - הכניסה הצפונית מסומנת בתכנית מספר 1139666 ומתן תוקף לתכנית זו יקבע כתנאי להיתר בניה. הוועדה תציין כי ככלל, ההתנגדויות קיבלו מענה בתכנית המקודמת שמספרה 1139666, והעודה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן תוקף לתכנית מספר 1139666. לאור האמור, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי למתן היתר בניה הוא מתן תוקף לתכנית 1139666 בהתאם להמלצת המחלקה ובתנאי שתכנית מספר 1139666 תאושר, יש לתקן את הבקשה כמפורט בתיאור הבקשה בתיאום עם בוחנת הרישוי.		
חוות דעת תכנונית במתחם ה"ביטוח לאומי" הנמצא ברח' שד' חיים וייצמן במגרש 1 עפ"י תב"ע 1139666 מבקשים הקמת בניין חדש עבור הביטוח	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

הלאומי בן 33 קומות ע"ק מעל 7 קומות ת"ק הכולל שטחי מסחר, משרדים וחניון ת"ק, לציין כי הופקו היתרים מס' 22/357 ו-22/357.2 עבור הריסת המבנים, חפירה ודיפון. במסגרת הבקשה פורסמו הקלות אשר מתייתרות בעקבות הפקדת תוכנית 1139666. לבקשה הוגשה התנגדות מטעם "בנייני האומה" פרוט ההתנגדות: -המתנגדים טוענים שהיתר החפירה בו חודרים עוגנים לשטחם הופק במרמה ועל כן לא ניתן לקדם בקשה המתבססת עליו, - המתנגדים טוענים כי לא אושר נספח בינוי אשר נדרש בתב"ע 621722 - בבקשה מסומנת כניסה צפונית לחניון על חשבון שטחם הבניה בכללותה תואמת להוראות התכנית פרט למס' נושאים אותם יידרש לתקן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התכניות כמפורט בתיאור הבקשה.		
מובא להכרעת הועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעתם טענתם, בכללותה הבקשה תואמת להוראות תכנית 1139666 אשר הופקדה, תנאי להיתר יהיה אישורה. מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה	26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	כן
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
3	אישור פיקוד העורף הג"א	כן
4	אישור שירותי הכבאות	כן
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	כן
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
14	אישור משרד הבריאות	כן
15	אישור סופי ממעבדה מוסמכת המכירה בתקן leed שהוגש	כן
16	אישור תוכנית 1139666	כן
17	אישור סופי של אדריכל העיר	כן
18	אישור סופי של מחלקת דרכים	כן
19	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שימור	כן
20	בדיקת התוכניות שאושרו במשרד הבריאות ביחס לבקשה	כן
21	תנאי להוצאת היתר הבניה הינו מתן תוקף לתב"ע 1139666	כן
22	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.	כן
23	תצהיר חתום של עורך הבקשה	כן
24	תצהיר חתום של מתכנן השלד	כן
25	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	כן
26	חתימה דיגיטלית של מודד על מפת המדידה	כן

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2004/0145.09</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות עבור 3 מבקשים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזנברג דוד יונתן
עורך הבקשה	הנדסאי ניצרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

שד בן מימון (הרמב"ם) 32, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	27	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30026ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
8601	תחילת תוקף	13/06/2003			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 19/06/2005 בת.ב. 2004/0145.00 עבור "תוספת בנייה לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 678.45 מ"ר לשטחי עיקר ו-118.55 לשטחי שירות.

- בתאריך 17/02/2008 בת.ב. 2004/0145.01 עבור "תוספת מרפסת מקורה לדירה קיימת" בהיתר זה אושרו 3.48 מ"ר לשטחי עיקר.

- בתאריך 10/06/2009 בת.ב. 2004/0145.06 עבור "בניית מרפסת זיז שינויים בחדר מדרגות בפיתוח ובחזיתות".

- בתאריך 02/02/2015 בת.ב. 2004/0145.08 עבור "שינויים פנימיים גדר פיתוח וסגירת מרפסת קיימת"

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 6 קומות המשמש למגורים ברחוב שד' בן מימון (הרמב"ם) 32, בשכונת רחביה גוש : 30026 , חלקה : 27

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

עבור תת חלקה מס' 1 (מש' רוזנברג) מוצע ממ"ד.

חזית דרומית :

מוצעת סגירה להריסה.

קומה א' , מפלס +3.52 :

חזית צפונית :

עבור תת חלקה מס' 2 (מש' יעקובסון) מוצע ממ"ד.

קומה ב' , מפלס +7.14 :

חזית צפונית :

עבור תת חלקה מס' 4 (מש' דרעי) מוצע ממ"ד.

חזית דרומית :

עבור תת חלקה מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית שהינה הרחבה למרפסת זיז קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה להלן :

"תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין".

תום מועד להגשת התנגדויות 2026.04.07 על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : התיק מובא להכרעת הועדה בעניין הממ"דים המוגדלים האם לקבל את עמדת מחלקת השימור או לחילופין לאשר הגדלת ממ"ד. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 28/01/2026 ע"י קארין הלוי. אך בבחינה נמצא כי האישור שימור שהתקבל הוא על הממ"דים שהוצעו בפתיחת תיק ולא על הממ"דים המוגדלים אשר פורסמו בפרסום הנוסף – התיק מובא להכרעת הועדה בעניין הממ"דים המוגדלים האם לקבל את עמדת מחלקת השימור או לחילופין לאשר הגדלת ממ"ד.
12/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מיום 02/07/25 ובה הוחלט לאשר בתנאים חלק מהבקשה. ביום 30/09/25 התיק הופנה לגורמים, ולאחר מכן עורך הבקשה הציע ממ"דים מוגדלים וחזרה לשלב הדיון. הוגדלו הממ"דים ואושרו ע"י הצוות המקצועי. התיק יצא לפרסום נוסף בדבר "תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין" תום מועד להגשת התנגדויות

07/04/26 ולפי המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. כמו כן התקבל אגף שפ"ע מעודכן אך לא התקבל אישור שימור על הגדלת הממ"דים. מובא להכרעת הוועדה לעניין הממ"דים המוגדלים האם לקבל את עמדת מחלקת השימור או לחילופין לאשר הגדלת ממ"ד. להלן החלטת הוועדה מתאריך : 02/07/2025 : מרפסות זיו : קומה ב' , מפלס +7.14 , חזית דרומית : - "לצמצם את עומק המרפסת ל-1.60 מ' עפ"י הוראות התוכנית" - צומצם. - "לצמצם את רוחב המרפסת בהתאמה למרפסת מעל עפ"י הנחיות מחלקת השימור" – התקבל אישור שימור. - "לחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטחי העיקרי" – הוכח שטח עיקרי למרפסת זו. - "להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיו המוצעת וחתום ע"י מתכנן השלד" - הוטמע פרט ע"ג ההרמוניקה. ממ"דים : "גג ממ"ד החורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש מטעמים תכנוניים – על עורך הבקשה לציין על גבי התוכניות שגג הממ"ד אינו בשימוש" - נכתב ע"ג ההרמוניקה גג לא לשימוש. לאחר הפניה לגורמים עורך הבקשה הציע ממ"דים מוגדלים וחזרה לשלב הדיון. הוגדלו הממ"דים ואושרו ע"י הצוות המקצועי, שימור שפ"ע ולא התקבלו התנגדויות. להלן הפירוט : חזית צפונית מזרחית : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 1 בשטח של 12 מ"ר נטו + עובי קירות + חדר רחצה בשטח של 3 מ"ר סה"כ 15 מ"ר – כמותר. קומה א', מפלס +3.52 : 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. קומה ב', מפלס +7.1 : מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 4 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"דים המוצעים הינם חורגים מקווי הבניין פורסמה הקלה בדבר "תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין" וכן התקבל חתימות כנדרש – (ראה דחיית מחלקת השימור לעניין ממ"ד מוגדל).. ניהול מי נגר : "עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים" - חושב ע"ג ההרמוניקה. חו"ד אדריכלית : "על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a -" תוקן. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 9988 תחילת תוקף 25/08/2015, אזור מגורים ב'. * 8601 תחילת תוקף 13/06/2003, אזור מגורים 2 מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 9988 : לא קיים סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתב"ע 9988 קיים נספח בינוי מס' 3 מנחה חלקית פרט לעניינים הבאים אשר מחייב לגביהם : "גובה בניה, מספר קומות המירבי, קווי בנין, ההוראות לעניין בנינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה ומעקה הגג", הבניין הקיים בבקשה שונה מנספח בינוי לעניין מס' קומות – (ראה סעיף מספר קומות). מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 4.1.2(ג)1) מספר הקומות המירבי באזור מגורים חדש ב' הינו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סעיף(ג)3) מספר הקומות בכל חתך הבניין יהא בהתאם למספר הקומות שנקבע לאזור".		

עפ"י נספח בינוי מס' 3 המחייב לעניין מס' קומות מותר 5 קומות בכל חתך כאשר הקומה החמישית בנסיגה. מס' קומות קיים : 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. מספר הקומות הקיים אינו תואם לאזור המגורים לו סווג בתשריט הבניין הינו בניין קיים הבניין אושר בהיתר מס' 2004/145.00 עפ"י תוכנית 8601 סעיף 9 (ד) : " מס' הקומות המירבי בשטח יהא 5 קומות וקומה שישית חלקית". המוצע בבקשה הינו תוספת 3 ממ"דים ומרפסת זיז עבור יח"ד קיימות ואינו כולל שינוי במס' הקומות. תימוכין קנייניים : עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מהחלקה או הכניסה נשוא הבקשה כאשר מתוכם 2/3 מהעמודה המוצעת. בבחינת הבקשה נמצא כי התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש ונבדקו בפתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות. נוהל בקרה הנדסית : תכנית 9988 כוללת בהוראותיה דרישה לבדיקת חיזוקים, אף ישנה חו"ד משפטית ככל ומתכנן השלד מסמן שלא נדרש אין חובה לה מצאת תנאי זה. עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה התקבל בתאריך 06/01/2025 מאת אינג' אריאל ביטון המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור חלקת איכות הסביבה בתאריך 10/03/2025 ע"י שירה אדלר. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 28/01/2026 ע"י קארין הלוי. אך בבחינה נמצא כי האישור שימור שהתקבל הוא על הממ"דים שהוצעו בפתיחת תיק ולא על הממ"דים המוגדלים אשר פורסמו בפרסום הנוסף – התיק מובא להכרעת הוועדה בעניין הממדיים המוגדלים האם לקבל את עמדת מחלקת השימור או לחילופין לאשר הגדלת ממ"ד.		

אישור שפ"ע : התקבל אישור מאגף שפ"ע בתאריך 28/01/2026 ע"י כהנה ענבל. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין	17/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לאשר בתנאים חלק מהבקשה הבקשה היא לתוספת עמודת ממ"דים ל-3 יח"ד ומרפסות זיז. התקיימה התייעצות בהשתתפות עו"ד דני ליבמן, עו"ד אילנית מיכאלי ור"צ מני רחימוף ובה הוחלט כי תכנית 9988 אינה יכולה למנוע הקמת ממדים במקרה שאינה נתנה שטחים (הטיבה עם החלקה). במקרה הנדון בוצעה בניה לפי תבע נקודתית לפני שנכנסה תכנית 9988 לתוקף, כך שתכנית 9988 לא הקנתה למבקשים זכויות בניה. תכנית זו לא יכולה למנוע הקמת ממדים עפ"י החוק ועל כן ניתן לאשר את עמודת הממ"דים. הוועדה רואה חשיבות בבניית ממדים ומאשרת אותם. לעניין המרפסות המקורות, המרפסות המקורות נדרשות לחישוב שטח עיקרי. מאחר ואין זכויות בניה למימוש הוועדה דוחה את הבקשה למרפסות זיז מקורות. לעניין מרפסות זיז שאינם מקורות שהוצעו בבקשה העומדות בהוראות תכנית 9988 אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קומה ב' , מפלס +7.14 , חזית דרומית : - לצמצם את עומק המרפסת ל-1.60 מ' עפ"י הוראות התוכנית. - לצמצם את רוחב המרפסת בהתאמה למרפסת מעל עפ"י הנחיות מחלקת השימור. -לחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטחי העיקרי. -להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת וחתום ע"י מתכנן השלד.	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ממ"דים : גג ממ"ד החורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש מטעמים תכנוניים – על עורך הבקשה לציין על גבי התוכניות שגג הממ"ד אינו בשימוש. ניהול מי נגר : עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 9988 תחילת תוקף 25/08/2015, אזור מגורים ב'. * 8601 תחילת תוקף 13/06/2003, אזור מגורים 2 מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : "גובה בניה, מספר קומות המירבי, קווי בנין, ההוראות לעניין בנינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור	16/06/2025	חוות דעת תכנונית

ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". המוצע בבקשה חורג מסעיף קווי בניין המותרים – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, הבניין הינו קיים לשימור וחורג בחזית קדמית ובשתי החזיתות הצידיות. מוצע בבקשה בחזית צפונית צידית עמודת 3 ממ"דים החורגים מקו הבניין פורסמה הקלה ייעודית בנדון, מאחר ומדובר בממדים ואף שחל סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין ניתן מכח תקנות לפרוץ קווי בניין לממ"ד. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 9988 : לא קיים סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתב"ע 9988 קיים נספח בינוי מס' 3 מנחה חלקית פרט לעניינים הבאים אשר מחייב לגביהם : "גובה בניה, מספר קומות המירבי, קווי בנין, ההוראות לעניין בנינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה ומעקה הגג", הבניין הקיים בבקשה שונה מנספח בינוי לעניין מס' קומות – (ראה סעיף מספר קומות). שטחי בניה : שטח מרבי מותר עפ"י תב"ע : לאחר חישוב אינטרפלציה 167.28%, דהיינו : 1,177.65 מ"ר. שטח המגרש = 704 מ"ר * 167.28% = 1,177.65 מ"ר מותרים. שטח זה כולל שטחי מרחבים מוגנים. שטח עיקרי ושירות קיים עפ"י היתר מספר 2004/145.08 : 1,392.75 מ"ר < 1,177.65 מ"ר המותרים. שטח שירות מוצע : עבור עמודת 3 ממדים בסך של 37.74 מ"ר. בנוסף, עורך הבקשה אינו מראה שטח עיקרי מוצע עבור מרפסת		

זיז המוצעת כאשר נהיית מקורה במקומה בסך של 5 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי השטח הקיים בפועל בהיתרי בניה קודמים כבר חורג מהמותר. בנוסף, עורך הבקשה אינו מראה חישוב מפורט של כל הבינוי הקיים כולל מרפסות מקורות וחדרי מדרגות מאושרים. גם לאחר חישוב הפונקציות הקיימות ניתן לראות כי לא נותרו שטחי בניה למימוש - על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי כי נותרו בידיו שטחים לניצול לאחר חישוב כל השטחים הקיימים מהיתר קודם ולהציג עמידה בשטחים המותרים, ככל ולא יימצאו שטחי בניה למימוש באפשרות עורך הבקשה לבחון מול מחלקת התכנון התכנות לתכנית נקודתית לתוספת שטחים וממ"דים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2(ג)(1) מספר הקומות המירבי באזור מגורים חדש ב' הינו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סעיף(ג)(3) מספר הקומות בכל חתך הבניין יהא בהתאם למספר הקומות שנקבע לאזור." עפ"י נספח בינוי מס' 3 המחייב לעניין מס' קומות מותר 5 קומות בכל חתך כאשר הקומה החמישית בנסיגה. מס' קומות קיים : 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. מספר הקומות הקיים אינו תואם לאזור המגורים לו סווג בתשריט הבניין הינו בניין קיים הבניין אושר בהיתר מס' 2004/145.00 עפ"י תוכנית 8601 סעיף 9 (ד) : " מס' הקומות המירבי בשטח יהא 5 קומות וקומה שישית חלקית". המוצע בבקשה הינו תוספת 3 ממ"דים ומרפסת זיז עבור יח"ד קיימות ואינו כולל שינוי במס' הקומות. מרפסות זיז : עפ"י תוכנית 9988, סעיף 4.1.2(יד)(9) : "עומק מירבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ"ר" קומה ב' , מפלס +7.14 : חזית דרומית : עבור תת חלקה מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית שהינה הרחבה למרפסת זיז קיימת. בעומק של 1.67 מ' ברוחב של 5.50 מ' ובשטח של 9.18 מ"ר. בבחינה מעמיקה באישור מחלקת השימור נראה כי עורך		

הבקשה נדרש לצמצם את רוחב המרפסת בהתאמה לרוחב המרפסת מעל- 3.90 מ'. - לצמצם את עומק המרפסת ל-1.60 מ' עפ"י הוראות התוכנית. - לצמצם את רוחב המרפסת בהתאמה למרפסת מעל עפ"י הנחיות מחלקת השימור. -לחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטחי העיקרי. -להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת וחתום ע"י מתכנן השלד. ממ"דים : שטח הממדים לפי תכנית 9988 החלה בחלקה כולל שטחי מרחבים מוגנים. קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית מזרחית : עבור תת חלקה מס' 1 (מש' רוזנברג) מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר+ קירות. קומה א' , מפלס +3.52 : חזית צפונית מזרחית : עבור תת חלקה מס' 2 (מש' יעקובסון) מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר+ קירות. קומה ב' , מפלס +7.14 : חזית צפונית מזרחית : עבור תת חלקה מס' 4 (מש' דרעי) מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר+ קירות. שטחי הממ"דים נכללים בשטחים המותרים בתב"ע. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : * "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה". * מיקומו של הממ"ד, הבליטה למרווח הצידי : "לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". * "אורך קיר הממ"ד הניצב לקיר הבניין לא יעלה על 2/3 מאורך קיר הממ"ד המקביל לקיר הבניין" 3 הממ"דים המוצעים שהינם בעמודה אחת חורגים מקו הבניין		

בחזית צידית ופורסמה הקלה בדבר " תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין". רוחב המרווח הינו 4.00 מ', 2/3 מהמרווח הינו 2.66 מ' הממ"ד חורג מקו הבניין ב-3.07 מ' ואינו עומד במותר. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: "גג ממ"ד החורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש מטעמים תכנוניים", עורך הבקשה לציין על גבי התוכניות שגג הממ"ד אינו בשימוש. בבחינת הבקשה נראה כי הממ"ד אינו עומד במותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר ונדרש בצמצום המרווח, בנוסף נדרש בהמצאת שטחי בניה נותרים למימוש, במתכונת זו – לא ניתן לאשר. ניהול מי נגר: עפ"י התב"ע, סעיף 6.11 א: "מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התוכנית" 2. "ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים" – עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. תימוכין קנייניים: עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מהחלה או הכניסה נשוא הבקשה כאשר מתוכם 2/3 מהעמודה המוצעת. בבחינת הבקשה נמצא כי התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש ונבדקו בפתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 27/03/2025 ע"י קארין הלוי. נוהל בקרה הנדסית: תכנית 9988 כוללת בהוראותיה דרישה לבדיקת חיזוקים, אף		

ישנה חו"ד משפטית ככל ומתכנן השלד מסמן שלא נדרש אין חובה להמצאת תנאי זה. עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה התקבל בתאריך 06/01/2025 מאת אינג' אריאל ביטון המבנה אינו נדרש לחיזוקים. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י תוכנית 9988 לא נותרו זכויות בניה בחלקה מהיתרים קודמים שאושרו. המוצע בבקשה הינו מעבר לשטחים המותרים, עצם אי-המצאת שטחים למימוש אינה מאפשרת אישור את אישור הבקשה וכל חריגה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, על עורך הבקשה למצוא זכויות בניה נותרות למימוש, ככל ולא ימצאו שטחי בניה באפשרות עורך הבקשה לבחון מול מחלקת התכנון התכנות לתכנית נקודתית לתוספת שטחים וממ"דים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י תוכנית 9988 לא נותרו זכויות בניה בחלקה מהיתרים קודמים שאושרו. המוצע בבקשה הינו מעבר לשטחים המותרים, עצם אי-המצאת שטחים למימוש אינה מאפשרת אישור את אישור הבקשה וכל חריגה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, על עורך הבקשה למצוא זכויות בניה נותרות למימוש, ככל ולא ימצאו שטחי בניה באפשרות עורך הבקשה לבחון מול מחלקת התכנון התכנות לתכנית נקודתית לתוספת שטחים וממ"דים. שטחי בניה : שטח עיקרי ושירות קיים עפ"י היתר מספר 2004/145.08 : 1,392.75 מ"ר < 1,177.65 מ"ר המותרים.	16/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בבחינת הבקשה נמצא כי השטח הקיים בפועל בהיתרי בניה קודמים כבר חורג מהמותר. בנוסף, עורך הבקשה אינו מראה חישוב מפורט של כל הבינוי הקיים כולל מרפסות מקורות וחדרי מדרגות מאושרים. גם לאחר חישוב הפונקציות הקיימות ניתן לראות כי לא נותרו שטחי בניה למימוש - על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי כי נותרו בידיו שטחים לניצול לאחר חישוב כל השטחים הקיימים מהיתר קודם ולהציג עמידה בשטחים המותרים, ככל ולא יימצאו שטחי בניה למימוש באפשרות עורך הבקשה לבחון מול מחלקת התכנון התכנות לתכנית נקודתית לתוספת שטחים וממ"דים. מרפסות זיז : קומה ב' , מפלס +7.14, חזית דרומית : - לצמצם את עומק המרפסת ל-1.60 מ' עפ"י הוראות התוכנית. - לצמצם את רוחב המרפסת בהתאמה למרפסת מעל עפ"י הנחיות מחלקת השימור. -לחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטחי העיקרי. -להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת וחתום ע"י מתכנן השלד. ממ"דים : שטחי הממ"דים נכללים בשטחים המותרים בתב"ע. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : * "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה". * מיקומו של הממ"ד, הבליטה למרווח הצידי : "לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". * "אורך קיר הממ"ד הניצב לקיר הבניין לא יעלה על 2/3 מאורך קיר הממ"ד המקביל לקיר הבניין" 3 הממ"דים המוצעים שהינם בעמודה אחת חורגים מקו הבניין בחזית צידית ופורסמה הקלה בדבר " תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין". רוחב המרווח הינו 4.00 מ', 2/3 מהמרווח הינו 2.66 מ' הממ"ד חורג מקו הבניין ב-3.07 מ' ואינו עומד במותר.		

עפ"י מדיניות מהנדס עיר: "גג ממ"ד החורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש מטעמים תכנוניים", עורך הבקשה לציין על גבי התוכניות שגג הממ"ד אינו בשימוש. בבחינת הבקשה נראה כי הממ"ד אינו עומד במותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר ונדרש בצמצום המרווח, בנוסף נדרש בהמצאת שטחי בניה נותרים למימוש, במתכונת זו – לא ניתן לאשר. ניהול מי נגר: עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
תוספת ממד מחוץ לקו בניין	11/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה:

התיק מובא להכרעת הוועדה בעניין הממ"דים המוגדלים האם לקבל את עמדת מחלקת השימור או לחילופין לאשר הגדלת ממ"ד.

אישור שימור :

עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 28/01/2026 ע"י קארין הלוי.

אך בבחינה נמצא כי האישור שימור שהתקבל הוא על הממ"דים שהוצעו בפתיחת תיק ולא על הממ"דים המוגדלים אשר פורסמו בפרסום הנוסף – התיק מובא להכרעת הוועדה בעניין הממ"דים המוגדלים האם לקבל את עמדת מחלקת השימור או לחילופין לאשר הגדלת ממ"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0442.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד , ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע לפי סעיף 13 תמ"א 38,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברנדסדורפר אהרון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

חברת תהילים 11 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	162	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1352533	תחילת תוקף	14/08/2025			
1352533	תחילת תוקף	14/08/2025	1	מגורים ומסחר	200

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא הופקו היתרים אחרונים בחלקה זו .

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן קומה אחת למגורים מעל קומת מסחר, ברחוב חברת תהילים 11 בשכונת מאה שערים, גוש : 30063 חלקה : 162.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע הפיכת שטח קיים לחדר מחוץ.

קומה א' מפלס +3.63 :

מוצע הפיכת שטח קיים לחדר מחוץ עבור יח"ד מס' 5.

מוצעות מרפסות מקורות עבור יח"ד מס' 5,6.

קומה ב' מפלס +7.13 :

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור 3 יח"ד הכוללות חדר מחוץ ומרפסות זיז.

קומה ג' מפלס +10.60 :

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור 3 יח"ד הכוללות חדר מחוץ ומרפסות זיז.

קומת גג מפלס +13.50 :

מוצע הגבהת מדרגות לקומה זו ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "הקלה בדבר סעיף 13 לתמ"א 38".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 24/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 162.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

שינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1352533 תחילת תוקף : 14/08/2025 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון ברשות רישוי ביום 01/02/26 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת שוב לדיון עקב מעבר למסלול עפ"י סעיף 13 תוקנו כלל התיקונים עפ"י החלטת וועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה וכן פורסם הקלה כנדרש לשינוי המסלול וכעת הבקשה מובאת לאישור בתנאים. - התקבלה חו"ד בתאריך 2026/05/04 מאת אורן קרישטל עו"ד ושמאי מקרקעין. 1. שינוי מסלול במערכת – בוצע. 2. שינוי מהות הבקשה במערכת ל"עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע. 3. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע. 4. קוד המלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע. על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.	07/05/2026	חוות דעת תכנונית
הקלה בדבר סעיף 13 לתמ"א 38	03/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	01/02/2026	דיון ברשות הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : מסחר : 158.81 (עיקרי קיים) > 186 מ"ר המותרים בתב"ע, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חלקית את קומת הקרקע למסחר בשטח נמוך מהמופיע בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב את כל קומת הקרקע למסחר במניין שטח עיקרי קיים בסך של 186 מ"ר כמופיע בהוראות התכנית טבלה 5. מגורים : בבחינת הבקשה נצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הפונקציות הנדרשות במניין השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל לפונקציות הנדרשים במניין שטח עיקרי מוצע כמסומן ע"ג הרמוניקה a שנבחנה ש. שירות : על עורך הבקשה : - להציע שטח שירות בקומת המסחר כשטח עיקרי קיים ולהראות עמידה במותר. - לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק מרפסות זיז המוצעות לעומק 1.20 מ'. - לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי למרפסות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	12/01/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1352533 תחילת תוקף : 14/08/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 1352533 תחילת תוקף 14/08/2025, מגורים ומסחר. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : 1. קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת. 3. מס' הקומות. 4. סעיף שלביות הביצוע הינו מחייב. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב חלקית לעניין שימור. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע הפיכת שטח קיים לחדר מחוץ.		

קומה א' מפלס +3.63 : מוצע הפיכת שטח קיים לחדר מחוזק עבור יח"ד מס' 5. מוצעות מרפסות מקורות עבור יח"ד מס' 5,6. קומה ב' מפלס +7.13 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור 3 יח"ד הכוללות חדר מחוזק ומרפסות זיז. קומה ג' מפלס +10.60 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור 3 יח"ד הכוללות חדר מחוזק ומרפסות זיז. קומת גג מפלס +13.50 : מוצע הגבהת מדרגות לקומה זו ומרפסת גג. בבחינה נמצא כי הבקשה תואמת תב"ע. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" – כמוצע בבקשה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 686 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, כאשר עבור מסחר בקומת הקרקע 186 מ"ר ועבור מגורים מקומה א' ומעלה בסך של 500 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 323.54 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, כאשר עבור מסחר בקומת הקרקע 158.81 מ"ר ועבור מגורים מקומה א' ומעלה בסך של 164.73 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 270.86 מ"ר מעל הכניסה הקובעת למגורים בלבד מקומה א' ומעלה. חישוב : מסחר : 158.81 (עיקרי קיים) > 186 מ"ר המותרים בתב"ע, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חלקית את קומת הקרקע למסחר בשטח נמוך מהמופיע בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב את כל קומת הקרקע למסחר במניין שטח עיקרי		

קיים בסך של 186 מ"ר כמופיע בהוראות התכנית טבלה 5. מגורים : 164.73 (עיקרי קיים) + 270.86 (עיקרי מוצע) = 435.59 מ"ר > 500 מ"ר המותרים בתב"ע. בבחינת הבקשה נצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הפונקציות הנדרשות במניין השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות הנדרשים במניין שטח עיקרי מוצע כמסומן ע"ג הרמוניקה a שנבחה . ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : שטח שירות בסך של 330 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים : בסך של 53.56 מ"ר. ש. שירות מוצע : בסך של 287.79 מ"ר. חישוב : 53.56 (ש. קיים) + 287.79 (ש. מוצע) = 341.35 מ"ר < 330 מ"ר המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה חורג מהשטח שירות המותר ואינו מחשב פרמטרים נוספים במניין שטחי שירות הקיימים וגם מחשב שטח שירות בקומת המסחר אך לפי הוראות התב"ע אין שטח שירות לקומה זו ולכן – על עורך הבקשה : - להציע שטח שירות בקומת המסחר כשטח עיקרי קיים ולהראות עמידה במותר. - לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר. גובה הבניין : מותר לפי נספח : גובה בניין 16.43 מ' (רום גג הרעפים). מוצע בבקשה : גובה בניין 16.43 מ' (רום גג הרעפים) – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת (מגורים ומסחר). מס' קומות קיים : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.		

מוצע בבקשה : תוספת 2 קומות. חישוב : 2 קומות (קיים) + 2 (מוצע) = 4 קומות מעל הכניסה הקובעת - כמותר. מס יח"ד : מותר לפי תב"ע : 9 יח"ד. מס' יח"ד : 3 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת 6 יח"ד. חישוב יח"ד : 3 (קיים) + 6 (מוצע) = 9 יח"ד – כמותר. מסחר : מותר לפי תב"ע : 3 חנויות. חנויות קיים : 3 חנויות – כמותר. מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע : 50 מ"ר שטח עיקרי למרפסות. מותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת : סעיף 4.03 "תותר חריגה בקו בניין קדמי בלבד בעומק של 1.20 מטר" מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +7.13 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.5 מ' בשטח של 5.10 מ"ר עבור יח"ד מס' 9. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.5 מ' בשטח של 7.45 מ"ר עבור יח"ד מס' 8. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' בשטח של 3.48 מ"ר עבור יח"ד מס' 7.		

קומה ג' מפלס +10.60 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' בשטח של 3.58 מ"ר עבור יח"ד מס' 12. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' בשטח של 4.15 מ"ר עבור יח"ד מס' 11. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' בשטח של 3.55 מ"ר עבור יח"ד מס' 10. בבחינת הבקשה נמצא כי התכנית החלה בחלקה כוללת הוראת סטיה ניכרת מקו הבניין. המרפסות המוצעות בחזית הקדמית מעל דרך בעומק של 1.50 מ' תואמות נספח הבינוי אך מנוגדות להוראות התכנית, כאשר המחמיר גובר. בנוסף, עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות – על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק מרפסות זיז המוצעות לעומק 1.20 מ'. - לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע למרפסות. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +13.50 : מוצעת מרפסת גג בשטח של 5.02 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הגג תואמת את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. אישור תברואה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור תברואה ביום 11/11/25 מאת מזרחי שני. תנאים הוטמעו במערכת. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור אישור ביום 12/11/25 מאת		

צחור יהונתן. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 30/11/25 מאת זבריקו בתאל. תנאים הוטמעו במערכת. אישור בקרה הנדסית : התקבל אישור בקרה הנדסית בה מצוין כי המבנה נדרש בחיזוקים – כמוצע בבקשה. הריסות ובינויים : עפ"י סעיף 2.4.1 א' : "תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת עבירות הבניה והסרת מפגעים חזותיים מחזיתות המבנה". חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי התכנית תואמת את נספח הבינוי אך מרפסות הזיז המוצעות חורגות מקווי הבניין המהווים סטיה ניכרת וניתן לאשרם מכוח תקנות סטיה ניכרת בעומק של 1.20 מ' - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : מסחר : 158.81 (עיקרי קיים) > 186 מ"ר המותרים בתב"ע, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חלקית את קומת הקרקע למסחר בשטח נמוך מהמופיע בהוראות התכנית – על עורך	12/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לחשב את כל קומת הקרקע למסחר במניין שטח עיקרי קיים בסך של 186 מ"ר כמופיע בהוראות התכנית טבלה 5. מגורים : בבחינת הבקשה נצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הפונקציות הנדרשות במניין השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל לפונקציות הנדרשים במניין שטח עיקרי מוצע כמסומן ע"ג הרמוניקה a שנבחנה ש. שירות : על עורך הבקשה : - להציע שטח שירות בקומת המסחר כשטח עיקרי קיים ולהראות עמידה במותר. - לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק מרפסות זיז המוצעות לעומק 1.20 מ'. - לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי למרפסות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	תברואה - בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור פח 1 בנפח 1000 ליטר	11
	תנועה - לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח (חניון גוש 50) תנאי להוצאת היתר בניה מימון קרן חניה בתאל 30/11/2025	12

	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

שינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2014/0319.02</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	שימוש חורג משצ"פ למגרש למכירת רכבים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עבידאת כמאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עווד איאד
מתכנן השלד	אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבן גוביר , שייך גראח ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30526	1	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2591	תחילת תוקף	31/10/1984			
465229	תחילת תוקף	04/01/2025			
5225	תחילת תוקף	18/06/1999			
5225	תחילת תוקף	18/06/1999			
8174	תחילת תוקף	09/09/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 20.08.2018 בת.ב 2014/319.01 ובה אושר "שימוש חורג משצ"פ למגרש מכירת כלי רכב, תיק עסק 7026889", בהיתר זה אין תוספת שטחים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מגרש עם ייעוד שצ"פ המשמש למרש מכוניות ברחוב אבן גוביר בשכונת שייח ג'ראח 4 גוש : 30526 חלקה : 1.

מצב מוצע :

שימוש חורג מתכנית ממגרש בייעוד שצ"פ למגרש מכוניות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "שימוש חורג משצ"פ למגרש למכירת רכבים".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 05.08.2025 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 1, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה : הבקשה מובאת להכרעת הועדה לצורך הקצבת פרק הזמן של שימוש חורג משצ"פ למגרש למכירת מכוניות. מגרש זה קיבל היתר קודם לשימוש זמני של מגרש מכוניות וכעת מובא בשנית, ואף לאחר בדיקה שהתקיימה עם מחלקת נכסים מוצע שימוש חורג בחלק שאינו מופקע הכולל המצאת התנאים הנדרשים טרם דיון . בנוסף, התקבל אישור יועמ"ש עו"ד דני ליבמן לבעלויות שהוגשו בפתיחת התיק ואף נשלחה הפניה לתיק זה לאפוטרופוס.
07/05/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8174 תחילת תוקף : 09/09/2008 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 5225 תחילת תוקף 18.06.1999 דרך חדשה או קיימת. * 2591 תחילת תוקף 31.10.1984 שטח ציבורי פתוח. * תכנית מתאר 62'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל אין חל נספח בינוי כלל. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : התקבל תיק מידע בתאריך 2022/05/30 . שימוש חורג מהיתר או מתכנית :		

מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית, הפיכת שצ"פ למגרש למכירת מכוניות. בבחינת תכנית 2591 נמצא כי המגרש כולו עם ייעוד לשצ"פ, לאחר מכן הופקה תכנית 5225 אשר הפקיעה חלק ניכר מהמגרש עבור דרך חדשה או קיימת. לאחר קבלת אישור מחלקת נכסים מיום 29.01.2026 ע"י ערן מוטרו נכתב כי "השטח הזה הופקע לפי 5225 (הפקעה מס' 23/1055) בשנת 2016" ע"כ הגיש עורך הבקשה הרמוניקה מתוקנת כאשר השימוש חורג המוצע הוא על השצ"פ שאינו מופקע. בבדיקה שהתקיימה עם מנהל האגף הוחלט כי ניתן להציע בשצ"פ שימוש חורג למגרש מכוניות כאשר תהיינה הגבלת זמן – מובא להכרעת הוועדה להקצבת פרק הזמן של שימוש חורג משצ"פ למגרש למכירת מכוניות. שטחי בניה : מוצע בבקשה : שימוש משצ"פ למגרש מכוניות בשטח של 1,002.96 מ"ר. אישור מהנדס העיר : מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות להשלמת תנאים, טרם התקבל אישור מהנדס עיר – לאחר תיקון התכנית וככל שתובא לאישור ר"צ ימציא אישור מהנדס עיר לשימוש החורג. אישור שימור : התקבל פטור מחלקת השימור. אישור הסדרי תנועה : התקבלה אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 2026/03/18 ע"י בתאל זבריקו. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 2026/03/26 ע"י אירינה		

לרנר. חוות דעת אדריכלית : מאחר ומגרש זה קיבל היתר קודם לשימוש זמני של מגרש מכוניות וכעת מובא בשנית, ואף לאחר בדיקה שהתקיימה עם מחלקת נכסים מוצע שימוש חורג בחלק שאינו מופקע הכולל המצאת התנאים הנדרשים טרם דיון . בנוסף, התקבל אישור יועמ"ש עו"ד דני ליבמן לבעלויות שהוגשו בפתיחת התיק ואף נשלחה הפניה לתיק זה לאפוטרופוס – אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
שימוש חורג משצ"פ למגרש למכירת רכבים	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לצורך הקצבת פרק הזמן של שימוש חורג משצ"פ למגרש למכירת מכוניות.

מגרש זה קיבל היתר קודם לשימוש זמני של מגרש מכוניות וכעת מובא בשנית, ואף לאחר בדיקה שהתקיימה עם מחלקת נכסים מוצע שימוש חורג בחלק שאינו מופקע הכולל המצאת התנאים הנדרשים טרם דיון .

בנוסף, התקבל אישור יועמ"ש עו"ד דני ליבמן לבעלויות שהוגשו בפתיחת התיק ואף נשלחה הפניה לתיק זה לאפוטרופוס.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2015/0840.01</u>
מספר סידורי	<u>14</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	זוהר דניאל
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשון
מתכנן השלד	לוי דוד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

יושע מאיר 9 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30688	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			
5/53/02	אושרה	15/04/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 08 / 06 / 2016 ב-ת.ב. 2015/840.00 עבור " תוספת מרפסת ", בהיתר זה אושרו 11.72 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 5 קומות למגורים, ברחוב יושע מאיר 9 בשכונת פסגת זאב

גוש : 30688 חלקה : 16.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +4.21 :

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז עבור יח"ד מס' 6.

קומה ג' מפלס +7.07 :

חזית דרומית – מוצעת מרפסת דמה עבור יח"ד מס' 9.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה הבאה :

1. "בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'".

תום מועד להגשת התנגדויות בבוצע בתאריך 10/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים : התיק מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים, ככל ותחליט הועדה שלא לזמן את המתנגדים המלצת האגף לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. מרפסת זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות נראה שמדובר בבעל ואישה ועל כן נחשב כהתנגדות אחת להלן תמצית התנגדות : * " מדובר על מרפסת של 4x2 מטר מעל חלון שלי לסלון ודלת כניסה למטבח. הדלת מזכוכית וזה מקור האור היחיד למטבח שלי. אני לא יכולה להסכים לבניה הזו שתסתיר משמעותית את האור והשמש לדירת". * "הבעיה שהמטרד אינו זמני כי הזמני נמשך יום ולילה מאז הגיעם בשיפוצים ושכלולים שאינם נגמרים, האישה תוקפנית ואלימה שלא ניתן לנהל איתה שיחה, בני הזוג רק שתי אנשים יש להם מרפסת בחזית והתוספת נועדה להשבחת הנכס עשיית רווח ומכירתו כפי שמתקבל הרושם ממספר הדירות שעברו". - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה. - הוועדה אינה דנה בעניינים קניינים. * "הבקשה לבניה ממוקמת בדיוק על תקרת הסלון שלי ויש חשש כבד מאוד לפגיעה בתקרת הסלון כי המרפסת יושבת על הסלון צריך לתת חיזוקים למרפסת כדי שלא תפגע בבניה הקיימת של סלון בית". - התקבל בפתיחת תיק הצהרת מהנדס שלא נדרש חיזוקים, כלל ההיתר מלווה במהנדס צמוד. * מחוץ למקום המיועד להרחבה עומד פרגולה שמשמשת לסוכה ובנוסף זה יגרום להחשכת הדירה ויגרום לסלון שלי להיות חשוך כמו מרתף. בנוסף דיברנו עם השכנים המבקשים לבנות בעבר לגבי הבניה שהם רוצים לבצע ויש לנו כמה פתרונות תכנוניים טכניים שיפתרו את הבעיות לכולנו אבל השכנים המכובדים הם רגילים להשתמש בכוחניות ובכפיה, לאחר הגשת בקשה זו ניסיתי מספר פעמים במספר דרכים להגיע לשיחה איתם ללא הצלחה. הם החליטו לנתק מגע. אני מבקש לזמן אותי לישיבת הוועדה להשמיע את עמדתי ולהציע את הפתרונות". בוצעו 2 פרסומים בבקשה עקב שינוי מיקום המרפסת ועל כן כעת המרפסת אינה ע"ג הפרגולה של השכן אלא בחזית אחרת אך גם שם מעל אותו דייר- טוענים להחשכת חלון הסלון והמטבח. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
	07/05/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/02 תחילת תוקף : 15/04/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 3602 תחילת תוקף 25/04/1991 אזור מגורים כללי. * תכנית 3144 תחילת תוקף 05/06/1986 אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר '62. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 3602 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 3 נספחי בינוי מנחים למעט מספר הקומות, כאשר הינם בקנ"מ 1:250 , אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע.		

שטחי בניה : בתכנית לא מוצע שטחי בניה אלא רק שטחי מרפסות. מרפסת זיז : מותר עפ"י תקנות : עומק - בבקשה אשר חלה תכנית מתאר או הכפופה למתאר מותרת בליטה של עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +4.21 : חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 4.10 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח של 9.87 מ"ר. קומה ג' מפלס +7.07 : חזית דרומית- מוצעת מרפסת דמה. מוצעות תכניות צל. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז המוצעת עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה כנדרש. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		

בקרה הנדסית : בתכנית זו אין דרישה לבקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות נראה שמדובר בבעל ואישה ועל כן נחשב כהתנגדות אחת להלן תמצית התנגדות : * " מדובר על מרפסת של 2x4 מטר מעל חלון שלי לסלון ודלת כניסה למטבח. הדלת מזכוכית וזה מקור האור היחיד למטבח שלי. אני לא יכולה להסכים לבניה הזו שתסתיר משמעותית את האור והשמש לדירתי". * "הבעיה שהמטריד אינו זמני כי הזמני נמשך יום ולילה מאז הגיעם בשיפוצים ושכלולים שאינם נגמרים, האישה תוקפנית ואלימה שלא ניתן לנהל איתה שיחה, בני הזוג רק שתי אנשים יש להם מרפסת בחזית והתוספת נועדה להשבחת הנכס עשיית רווח ומכירתו כפי שמתקבל הרושם ממספר הדירות שעברו". - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה. - הוועדה אינה דנה בעניינים קניינים. * "הבקשה לבניה ממוקמת בדיוק על תקרת הסלון שלי ויש חשש כבד מאוד לפגיעה בתקרת הסלון כי המרפסת יושבת על הסלון צריך לתת חיזוקים למרפסת כדי שלא תפגע בבניה הקיימת של סלון ביתי. - התקבל בפתיחת תיק הצהרת מהנדס שלא נדרש חיזוקים, כלל ההיתר מלווה במהנדס צמוד. * מחוץ למקום המיועד להרחבה עומד פרגולה שמשמשת לסוכה ובנוסף זה יגרום להחשכת הדירה ויגרום לסלון שלי להיות חשוך כמו מרתף. בנוסף דיברנו עם השכנים המבקשים לבנות בעבר לגבי הבניה שהם רוצים לבצע ויש לנו כמה פתרונות תכנוניים טכניים שיפתרו את הבעיות לכולנו אבל השכנים המכובדים הם רגילים להשתמש בכוחניות ובכפיה, לאחר הגשת בקשה זו ניסיתי מספר פעמים במספר דרכים להגיע לשיחה איתם ללא הצלחה. הם החליטו לנתק מגע. אני מבקש לזמן אותי לישיבת הוועדה להשמיע את עמדתי ולהציע את הפתרונות". בוצעו 2 פרסומים בבקשה עקב שינוי מיקום המרפסת ועל כן כעת המרפסת אינה ע"ג הפרגולה של השכן אלא בחזית אחרת		

אך גם שם מעל אותו דייר- טוענים להחשכת חלון הסלון והמטבח.		
בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'.	17/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הגדלת מרפסת קיימת	01/04/2025	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

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים :

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

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות נראה שמדובר בבעל ואישה ועל כן נחשב כהתנגדות אחת

להלן תמצית התנגדות :

* " מדובר על מרפסת של 4x2 מטר מעל חלון שלי לסלון ודלת כניסה למטבח. הדלת מזכוכית וזה מקור האור היחיד למטבח שלי. אני לא יכולה להסכים לבניה הזו שתסתיר משמעותית את האור והשמש לדירת".

* "הבעיה שהמטרד אינו זמני כי הזמני נמשך יום ולילה מאז הגיעם בשיפוצים ושכלולים שאינם נגמרים, האישה תוקפנית ואלימה שלא ניתן לנהל איתה שיחה, בני הזוג רק שתי אנשים יש להם מרפסת בחזית והתוספת נועדה להשבחת הנכס עשיית רווח ומכירתו כפי שמתקבל הרושם ממספר הדירות שעברו".

- כל בניה הינה זמנית ולא קבועה.

- הוועדה אינה דנה בעניינים קניינים.

* "הבקשה לבניה ממוקמת בדיוק על תקרת הסלון שלי ויש חשש כבד מאוד לפגיעה בתקרת הסלון כי המרפסת יושבת על הסלון צריך לתת חיזוקים למרפסת כדי שלא תפגע בבניה הקיימת של סלון ביתי.

- התקבל בפתיחת תיק הצהרת מהנדס שלא נדרש חיזוקים, כלל ההיתר מלווה במהנדס צמוד.

* מחוץ למקום המיועד להרחבה עומד פרגולה שממששת לסוכה ובנוסף זה יגרום להחשכת הדירה ויגרום לסלון שלי להיות חשוך כמו מרתף. בנוסף דיברנו עם השכנים המבקשים לבנות בעבר לגבי הבניה שהם רוצים לבצע ויש לנו כמה פתרונות תכנוניים טכניים שיפתרו את הבעיות לכולנו אבל השכנים המכובדים הם רגילים להשתמש בכוחניות ובכפיה, לאחר הגשת בקשה זו ניסיתי מספר פעמים במספר דרכים להגיע לשיחה איתם ללא הצלחה. הם החליטו לנתק מגע. אני מבקש לזמן אותי לישיבת הוועדה להשמיע את עמדתי ולהציע את הפתרונות".

בוצעו 2 פרסומים בבקשה עקב שינוי מיקום המרפסת ועל כן כעת המרפסת אינה ע"ג הפרגולה של השכן אלא בחזית אחרת אך גם שם מעל אותו דייר- טוענים להחשכת חלון הסלון והמטבח.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0198.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון, מסחר
מהות בקשה	שימוש חורג מהיתר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דדרשתי מייקי
עורך הבקשה	אדריכל שיקאר אלון
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

בן יהודה 12, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	47	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2513	תחילת תוקף	25/03/1982			
א2513	תחילת תוקף	12/06/1988			
ג30049	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 10.10.2001 בת.ב 1998/857.00 ובה אושר "שיפוצים בקיים ופריצת פתח-כניסה נוספת", בהיתר זה אין תוספת שטחים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה בן 5 קומות מעל קומת מרתף כאשר משמש למשרדים. המבנה הינו ברחוב בן יהודה 12
גוש : 45300 חלקה : 5047.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +40.4 :

שימוש חורג מהיתר ממשרדים למלונאות.

קומה ב' מפלס +51.7 :

שימוש חורג מהיתר ממשרדים למלונאות.

קומה ד' מפלס +97.13 :

שימוש חורג מהיתר ממשרדים למלונאות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה בגין שימוש חורג – מהיתר למלונאות עבור תוספת קומות למלון".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 06.01.26 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5047, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :
	על עורך הבקשה לשנות חישוב של עיקרי מוצע בהרמוניקה לשטח לשימוש חורג.
	אישור מהנדס העיר :

בבחינה נמצא כי טרם התקבל אישור מהנדס עיר – ר"צ ימציא אישור מהנדס עיר לשימוש החורג. אישור מהוועדה המחוזית : על עורך הבקשה נדרש להמציא אישור זה כתנאי להפניה לגורמים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30049ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2513 א' תחילת תוקף : 12/06/1988 , מדרחוב. * 30049 ג' תחילת תוקף : 16/07/1959, אזור מסחרי. * תכנית מתאר 62'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל לא חל נספח בינוי כלל.	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: התקבל תיק מידע בתאריך 2024/03/11 מוצע בבקשה שימוש חורג בקונטור בנין קיים. שימוש חורג מהיתר או מתכנית: מוצע בבקשה שימוש חורג מהיתר. בבחינת התב"ע נמצא כי היא מפנה למתאר, מדובר באזור מסחרי אשר כולל בתוכו לכלל השימושים כבאזורי מגורים עפ"י סעיף 5 בשימושים ניתן בתי מלון. לאחר שהבקשה תובא לאישור יהא ניתן לאשר את שימוש החורג לצמיתות. שטחי בניה: מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +40.4: שימוש חורג מהיתר ממשרדים למלונאות - שטח עיקרי בסך של 269.70 מ"ר. קומה ב' מפלס +51.7: שימוש חורג מהיתר ממשרדים למלונאות - שטח עיקרי בסך של 269.70 מ"ר. קומה ד' מפלס +97.13: שימוש חורג מהיתר ממשרדים למלונאות - שטח עיקרי בסך של 269.70 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים ממשרדים למלונאות בשטח של 809.10 מ"ר. — על עורך הבקשה לשנות חישוב של עיקרי מוצע בהרמוניקה לשטח לשימוש חורג.		

אישור מהנדס העיר : בבחינה נמצא כי טרם התקבל אישור מהנדס עיר – ר"צ ימציא אישור מהנדס עיר לשימוש החורג. אישור מהוועדה המחוזית : עפ"י תכנית מתאר אזור מגורים סעיף 5 : "ניתן לאשר שימוש לבתי מלון בתנאי שאישורם בתוכניותיהם אושרו ע"י הוועדה המחוזית. - על עורך הבקשה נדרש להמציא אישור זה כתנאי להפניה לגורמים. אישור שימור : לפי נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שימור מיום 13.01.26 מאת בן שמחון אביגיל. אישור הסדרי תנועה : לפי נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת תנועה מיום 23.02.2026 מאת זבריקו בתאל. אישור תברואה : לפי נתוני המערכת התקבל אישור מאגף תברואה מיום 22.01.2026 מאת מזרחי שני. תנאים נוספים הוטמנו במערכת. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי שימוש החורג המוצע הוא מהיתר מס' 1998/857.00 כאשר מבוקש שימוש חורג ממשרדים למלונאות ללא תוספת שטחים נוספים. טרם התקבל אישור מהנדס עיר ואישור מהוועדה המחוזית. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/12/2025	עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. הקלה בגין שימוש חורג למלונאות.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תברואה - בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם כופר אשפה כ-179,265.77	13
	אישור פיקוד העורף הג"א	14
	אישור מוועדה המחוזית	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לשנות חישוב של עיקרי מוצע בהרמוניקה לשטח לשימוש חורג.

אישור מהנדס העיר :

בבחינה נמצא כי טרם התקבל אישור מהנדס עיר – ר"צ ימציא אישור מהנדס עיר לשימוש החורג.

אישור מהוועדה המחוזית :

על עורך הבקשה נדרש להמציא אישור זה כתנאי להפניה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2009/0742.02</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	אולם שמחות, מסחר, רישוי עסקים-שימוש חורג
מהות בקשה	שימוש חורג מ"אירועים באוהל שימש את מוזיאון ארצות המקרא בלבד" ל"אירועים חיצוניים", תיק עסק מס' 1015565
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מוזיאון ארצות המקרא מוזיאון ארצות המקרא
עורך הבקשה	חכים איתי
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שמואל ס. ויז 21 , גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30135	148	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13132	תחילת תוקף	04/04/2012	1	מבנים ומוסדות ציבור	10982
2004	תחילת תוקף	19/01/1978	א	שטח לבניין ציבורי	
352096	תחילת תוקף	28/08/2021	836	דרך מוצעת	308.559
3566	תחילת תוקף	31/03/1986	1	שטח לבניין ציבורי	6105
4031	תחילת תוקף	03/09/1992	11	שטח לבניין ציבורי	5800
4031	תחילת תוקף	03/09/1992	5	שטח לבניין ציבורי	9640
4227	תחילת תוקף	25/12/1994	1	שטח לבניין ציבורי	9340
7893	תחילת תוקף	27/12/2007	1	מקום למוסד	11053

תאור הבקשה

שימוש חורג מ"אירועים באוהל שישמש את מוזיאון ארצות המקרא בלבד" ל"אירועים חיצוניים", תיק עסק מס' 1015565

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה לקביעת הזמן של תוקף שימוש החורג.
10/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7893 תחילת תוקף : 27/12/2007 ייעוד הקרקע : מקום למוסד חוות דעת אדריכלית - בתיק זה הוגשה בקשה לשימוש חורג מאוהל אירועים פרטי המיועד למוזיאון ארצות המקרא בלבד, לאולם בעבור אירועים חיצוניים. - מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית, קרי בהגבלת זמן. - בתאריך 27/04/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לאשר את השימוש החורג לשלוש שנים בכפוף לבדיקה אקוסטית ואישור המחלקה לאיכות הסביבה – אישורים אלו התקבלו. תנאי לתעודת גמר הריסת האוהל על פי התב"ע 13132 – תנאי

הוטמע במערכת. - תוקף ההחלטה והשימוש החורג הינו עד לתאריך 27/04/2026. - כעת לאחר סבבים רבים שהתיק עבר הן ברישוי עסקים, העברה לאגף הרישוי, בעלי המוזיאון שהתחלפו והחלפת ע"ב, הגיע קיצה של תקופת השימוש החורג שאושרה טרם הפקת ההיתר. - בהנחיית מנהל האגף ניתן להביא את התיק לדיון נוסף בכפוף לפרסום נוסף והמצאת בעלויות מעודכנות. - לתיק זה התקבל אישור רמהנדס העיר לשימוש החורג. - עורך בקשה הגיש נסח טאבו עדכני חדש, ובתאריך 16/03/2026 נשלח התיק לפרסום. תום מועד הגשת התנגדויות בתאריך 14/04/2026 ללא מתנגדים. ע"כ, כעת התיק מובא התיק להכרעת הוועדה לקביעת הזמן של שימוש החורג.		
שימוש חורג מהיתר - למוזיאון ציבורי מ"אירועים באוהל שישמש את מוזיאון ארצות המקרא בלבד" ל"אירועים שונים וחיצוניים" (למחסר) -	24/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
המלצת המחלקה למדיניות התכנון מדובר בעסק הממוקם במרחק סביר ממבני מגורים. ניתן לאשר את הבקשה, בכפוף לקבלת חוות דעת אקוסטית מהיחידה לאיכות הסביבה, והגבלת שעות פעילות העסק. המלצת האגף לקידום עסקים קיים אישור כלל הגורמים בהליך רישוי העסק למעט איכות הסביבה, שירות המזון גורם תכנון ובניה לאור הדרישה להוצאת היתר לשימוש חורג. איכות הסביבה- טרם התקבלה תשובת הגורם (הפניה פתוחה מתאריך 18.04.2023)	27/04/2023	דיון בוועדת תכנון : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שירות המזון - טרם התקבלה תשובת הגורם (הפניה פתוחה מתאריך 27.02.2023) בכפוף לחוות דעת ולהמלצת המחלקה למדיניות התכנון העיר, ובכפוף לאישור כלל הגורמים הקבועים בחוק, ולאור המחסור הקיים באולמות שמחה וגני אירועים בעיר ירושלים, המלצת האגף בפני הוועדה הינה לאשר את הבקשה. הוועדה מאשרת שימוש חורג ל- 3 שנים בתנאים הבאים: בדיקה אקוסטית ואישור המחלקה לאיכות הסביבה תנאי טופס 4 - הריסת האוהל על פי התב"ע 13132.		
המלצת המחלקה למדיניות התכנון מדובר בעסק הממוקם במרחק סביר ממבני מגורים. ניתן לאשר את הבקשה, בכפוף לקבלת חוות דעת אקוסטית מהיחידה לאיכות הסביבה, והגבלת שעות פעילות העסק. המלצת האגף לקידום עסקים רקע: קיים אישור כלל הגורמים בהליך רישוי העסק למעט כיבוי אש וגורם תכנון ובניה לאור הדרישה להוצאת היתר לשימוש חורג. כיבוי אש - טרם התקבלה תשובת הגורם (הפניה פתוחה מתאריך 25.1.2022) בכפוף לחוות דעת ולהמלצת המחלקה למדיניות התכנון העיר, ובכפוף לאישור כלל הגורמים הקבועים בחוק, ולאור המחסור הקיים באולמות שמחה וגני אירועים בעיר ירושלים, המלצת האגף בפני הוועדה הינה לאשר את הבקשה.	02/06/2022	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	02/06/2022	חוות דעת תכנונית

7893 תחילת תוקף : 27/12/2007 ייעוד הקרקע : מקום למוסד חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון מדובר בעסק הנמצא ברח' שמואל וייז 1, גוש 30145 חלקה 148 במקום חלה תב"ע 13132 המייעדת את השטח למבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים הם מוזיאון, חללי תצוגה, משרדי מוזיאון, גלריות, מחסנים לממצאים ואולם כנסים ואירועים. מבוקש היתר לשימוש חורג מהיתר הסבת שימוש מ"אירועים באוהל שישמש את – מוזיאון ארצות המקרא בלבד" ל"אירועים שונים וחיצוניים" (למסחר), באולם אירועים הממוקם במבנה אוהל ארעי בשטח מוזיאון ארצות המקרא. שטח העסק המבוקש 287 מ"ר. חוות דעת גורם תכנון ובנייה- רישוי עסקים מבנה מוזיאון ארצות המקרא ע"פ תכנית 13132, מבנים ומוסדות ציבור והיתר בניה 1986/0078.05 להקמת אוהל ארעי לכינוסים ואירועים אשר תואמים את המוזיאון ללא הגבלת זמן. האוהל ישמש את פעילות מוזיאון ארצות המקרא בלבד. ועדת חריגים מיום 29/1/09 אישרה שימושים חיצוניים בכפוף להיתר שימוש חורג, בתיק 742.1/9200 אושר שימוש חורג - תוקף ההיתר פג בתאריך 31/12/19. העסק המבוקש טעון היתר שימוש חורג ממבנה אוהל מוסדי לגן אירועים.		
שימוש חורג מהיתר - למוזיאון ציבורי מ"אירועים באוהל	08/06/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק	שישמש את מוזיאון ארצות המקרא בלבד" ל"אירועים שונים וחיצוניים" (למחסר) -

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
כן	בדיקה אקוסטית ואישור המחלקה לאיכות הסביבה	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	9
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הועדה :

התיק מובא להכרעת הועדה לקביעת הזמן של תוקף שימוש החורג.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2007/0281.09</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לקומות שניה ושלישית לחזית דרומית, תוספת ממ"ד ומרפסת בקומה שניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	יאקאב יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצנלנבוגן זאב
מתכנן השלד	הנדסאי איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

פנינה 9, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	48	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 26/12/2019 בת.ב. 2007/0281.07 עבור "פיצול יח"ד" בהיתר זה אושר 3.99 מ"ר לשטחים עיקריים.

- בתאריך 22/11/2008 בת.ב. 2007/0281.00 עבור "תוספת בניה לדירות" בהיתר זה אושר 56.8 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 11.1 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה בן 4 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ברחוב פנינה 9 בשכונת עזרת תורה, גוש : 30079 , חלקה : 48.

מצב מוצע :

קומה א' , מפלס +3.06 חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 4) :

מוצעת תוספת מעטפת עבור הבינוי המוצע בקומה מעל.

קומה ב' , מפלס +6.12 חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 6) :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד כולל ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית מזרחית.

מוצע הריסת חלק מתקרה קיימת ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג.

קומה ג' , מפלס +9.16 (יח"ד מס' 6) :

מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד כולל מדרגות פנימיות ומרפסת גג פנימית.

חזית צפונית מזרחית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "חריגה בקו בנין אחורי 30% ללא פתחים ובקו בנין אחורי 40% עבור מרפסת זיז".

2. "שינוי מנספח בינוי מנחה".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 03/06/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48.

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

מידע קודם

מתאריך		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9935 תחילת תוקף : 07/10/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 151977 תחילת תוקף 07/04/2016, אזור מגורים ב. 9935 תחילת תוקף 07/10/2006, אזור מגורים 3 מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי הבניין, מרווחים. המוצע בבקשה חורג לעניין גובה בניה מירבי, קווי בניין ומרווחים – (ראה סעיף גובה בניה וקווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/11/2024 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא : קומה א' , מפלס +3.06 חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 5) : מוצעת תוספת מעטפת החורגת מקו בניין אחורי בסך של 1 מ',	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

עורך הבקשה מפרסם הקלה על חריגה מקו בניין אחורי אשר אינה רלוונטית מאחר וקווי בניין מהווים סטיה נכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים. קומה ב', מפלס +6.12 (יח"ד מס' 7): חזית דרומית מזרחית: מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי בסך של 1 מ', עורך הבקשה מפרסם הקלה על חריגה מקו בניין אחורי אשר אינה רלוונטית מאחר וקווי בניין מהווים סטיה נכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים. חזית צפונית מזרחית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי בסך של 2.85 מ' כאשר נותר מרווח בסך של כ- 52 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית – (ראה סעיף ממ"ד). מוצע תוספת מרפסת זיו בחריגה מקו בנין צידי בסך של 2.85 מ' כאשר נותר מרווח בסך של 80 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית – (ראה סעיף מרפסת זיו). קומה ג', מפלס +9.16 (יח"ד מס' 7): חזית דרומית מזרחית: מוצע תוספת קומה בחריגה מקו בניין אחורי בסך של 3.40 מ' כאשר נותר מרווח בסך של 2.10 מ', עורך הבקשה מפרסם הקלה על חריגה מקו בניין אחורי אשר אינה רלוונטית מאחר וקווי בניין מהווים סטיה נכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים. חזית צפונית מזרחית: מוצעת תוספת מרפסת ע"ג גג הממ"ד המוצע בחריגה מקו בנין צידי בסך של 2.85 מ' כאשר נותר מרווח בסך של 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית – (ראה סעיף ממ"ד). על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 מחייב חלקית לעניינים הבאים: מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בניה מרביים וקווי בנין מרביים. המוצע בבקשה חורג מהסעיף הנ"ל לעניין גובה בניה מירב, שטחי בניה מרביים וקווי בנין מרביים – (ראה סעיף גובה בניה,		

שטחי בניה וקווי בנין). מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +3.06 חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 4) : מוצעת תוספת מעטפת עבור הבינוי המוצע בקומה מעל, אינו תואם נספח – (ראה סעיף קווי בנין). קומה ב' , מפלס +6.12 חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 6) : מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד כולל ממ"ד ומרפסת זין לא מקורה בחזית צפונית מזרחית, אינו תואם נספח – (ראה סעיף קווי בנין ושטחי בניה). מוצע הריסת חלק מתקרה קיימת ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג, אינו תואם נספח אך מנחה לענין זה. קומה ג' , מפלס +9.16 (יח"ד מס' 6) : מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד כולל מדרגות פנימיות ומרפסת גג פנימית, אינו תואם נספח – (ראה סעיף קווי בנין). חזית צפונית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה, אינו תואם נספח – (ראה סעיף קווי בנין). שלביות ביצוע : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 7.1.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בניה חלקית מהמוצע בתב"ע ובשונה מהוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע ואף לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : סך של 642.47 מ"ר לתוספת הבניין. מותר ליח"ד מס' 6 : שטחי הבניה חושבו ידנית פר יח"ד המבקשים מאחר ועורך הבקשה לא הציג חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי. קומה ב' , מפלס +6.12 : סך של 18.79 מ"ר.		

קומה ג', מפלס +9.16 : סך של 42.71 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +6.12 : סך של 25.16 מ"ר < 18.79 מ"ר מותר. קומה ג', מפלס +9.16 : סך של 40.43 מ"ר > 42.71 מ"ר מותר. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי המוצע בבקשה בקומה ב' חורג מהשטח המותר – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : סך של 81.01 מ"ר כאשר 23.47 מ"ר מעל הכניסה ו- 57.54 מ"ר מתחת הכניסה. סעיף 5 : "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו". היות והתב"ע לא מציעה פתרון מיגוני ולא צוין כי שטחי ממ"דים נכללים בזכויות הבניה, שטח ממ"ד ניתן מעבר לזכויות. מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +6.12 (יח"ד מס' 6) : שטח ממ"ד בסך של 8.67 מ"ר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 7 יח"ד. קיים : 7 יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד קיימת, אין שינוי במס' יח"ד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. קיים : 4 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד ללא שינוי במס' הקומות. גובה בניה :		

מותר עפ"י תב"ע: גובה מבנה בסך של 12.54 + מ'. קיים: גובה מבנה בסך של 13.34 + מ'. מוצע בבקשה: גובה בניין בסך של 13.34 + מ'. בבחינת הבקשה נמצא כי גובה המבנה המוצע אינו תואם את גובה המבנה המותר עפ"י התב"ע. בנוסף, גובה המבנה הקיים אינו תואם את הגובה המותר עפ"י תב"ע ואושר בהיתר מס' 2007/281.00. על עורך הבקשה: - לצמצם את גובה המבנה כפי המותר עפ"י התב"ע. - לסמן בצהוב להריסה "לא כלול בהיתר זה" את גובה המבנה החורג מהמותר. 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 מרוחב 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 מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מיקום שונה של הממ"ד". * גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש. מוצע בבקשה: קומה ב', מפלס +6.12 חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 6): מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 8.67 מ"ר מעבר לקו בנין צידי. המרווח הקיים הינו 3.50 מ' כאשר עפ"י מדיניות ניתנת חריגה של עד 2/3 מרוחב המרווח. חישוב: 3.50 מ' (מרווח) * 2/3 (חריגה מותר) = 2.3 מ' חריגה מותרת מקו בניין. הממ"ד המוצע חורג בסך של 2.85 מ' כך שישנה חריגה של 55 ס"מ מהמותר ולא פורסמה הקלה בנידון – לא ניתן לאשר.		

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע מרפסת בקומה ג', מפלס 9.16+ ע"ג גג הממ"ד המוצע כאשר עפ"י מדיניות מ"ע גג ממ"ד החורג מקו בניין יהא ללא שימוש וכן לא הוגש תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין. על עורך הבקשה : - לכנס את הממ"ד המוצע למרווח המותר או לחילופין להציע מיקום התואם את מדיניות מ"ע. - לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין צידי. - להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין. - להסיר את המרפסת המוצעת ע"ג גג הממ"ד ולציין ע"ג ההרמוניקה "גג לא לשימוש". מרפסת זיז : מותר לפי תקנות : עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה. מרווח – תכנית שקבעה סעיף סטייה נכרת בקו בניין או מרווחים לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקו הבניין. מותר עפ"י מדיניות מ"ע : - נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. - נדרש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי כל המרפסות לרבות המתוכננות בתכנית הצל. מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס 6.12+, חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 7) : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה באורך של 1.35 מ', בעומק של 3.06 מ', ובשטח 4 מ"ר. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי בסך של 2.85 מ' היות והתכנית החלה בחלקה הנידונה קבעה סעיף סטייה נכרת לקווי הבניין ולמרווחים - לא ניתן לאשר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציג תכנית צל עבור מרפסות סוכה כנדרש עפ"י מדיניות מ"ע, וכן נדרש שתהיינה מרפסת זיז בצמד. על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.	

מרפסת גג : קומה ג', מפלס +9.18 : חזית צפונית מזרחית : מוצעת מרפסת גג בעומק של 2.85 מ', ברוחב של 4.17 מ' ובשטח של 12.09 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי ומוצעת ע"ג גג ממ"ד – (ראה סעיף ממ"ד). חזית צפונית מזרחית (פנימית) : מוצעת מרפסת גג בשטח של 12.09 מ"ר, המרפסת המוצעת הינה פנימית ללא הגיון תכנוני ואינה תואמת את נספח הבינוי – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. פתחים : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 9 (ה) "הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1". הפתחים של התוספות המוצעות בבקשה אינם תואמים להוראות התכנית – על עורך הבקשה להציע את הפתחים לתוספות המוצעות בהתאם להוראות התב"ע ולנספח הבינוי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 151977 : סעיף 4.1 (ז) (4) : "תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413". למרות שתב"ע 151977 עוסקת בפיצול יח"ד קיימת ללא תוספת שטחים ובבקשה זו מבוקש תוספת בניה מכח תכנית 9935 עפ"י חוות דעת משפטית חל על הבקשה המצב התכנוני המעודכן לעניין זה, כולל הוראות תוכנית 151977 שנוספו על הוראות תוכנית 9935, דהיינו גם ההוראה למילוי הוראות תמ"א 38 כנ"ל כאשר מבוקשת תוספת לבניין קיים, היות וההיתר המקורי של הבניין משנת 1965 עורך הבקשה נדרש להמציא אישור על בדיקה בדבר הצורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להמציא אישור ביצוע נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון חוזר. אישור הסדרי תנועה :		

לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל אישור פטור משימור בתאריך 04/01/2026 ע"י אוסנת יעקובוב. חוות דעת אדריכלית : בבחינה הבקשה נמצא כי ישנה חריגה מגובה הבניה וקווי הבניין המהווים סטייה ניכרת מהוראות התכנית וכן המוצע חורג משטחי הבניה המותרים ומנספח בינוי ואף חורג מהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע ונדרש בפרסום הקלה לשלביות ביצוע ולתוספת ממ"ד. בנוסף, עורך הבקשה נדרש להמציא אישור על ביצוע נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה היות ועורך הבקשה נדרש להמציא אישור על ביצוע נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון חוזר. בנוסף, המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה וקווי הבניין המותרים כאשר חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית וכן חורג משטחי הבניה המותרים ואף מהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע ונדרש בפרסום הקלה לשלביות ביצוע ולתוספת ממ"ד.	11/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי הבניין, מרווחים. המוצע בבקשה חורג לעניין גובה בניה מירבי, קווי בניין ומרווחים – (ראה סעיף גובה בניה וקווי בניין). קווי בניין : קומה א' מפלס +3.06, קומה ב' מפלס +6.12, קומה ג' מפלס +9.16, חזית דרומית מזרחית : על עורך הבקשה : - לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים. - להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : ש. עיקרי : קומה ב' , מפלס +6.12 : על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע. גובה בניה : על עורך הבקשה : - לצמצם את גובה המבנה כפי המותר עפ"י התב"ע.		

- לסמן בצהוב להריסה "לא כלול בהיתר זה" את גובה המבנה הקיים החורג מהמותר. ממ"ד : על עורך הבקשה : - לכנס את הממ"ד המוצע למרווח המותר או לחילופין להציע מיקום התואם את מדיניות מ"ע. - לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין צידי. - להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין. - להסיר את המרפסת המוצעת ע"ג גג הממ"ד ולציין ע"ג ההרמוניקה "גג לא לשימוש". מרפסת זיז : מותר לפי תקנות : עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה. מרווח – תכנית שקבעה סעיף סטייה נכרת בקו בניין או מרווחים לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקו הבניין. מוצע בבקשה : קומה ב' , מפלס +6.12 , חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 7) : המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי בסך של 2.85 מ' היות והתכנית החלה בחלקה הנידונה קבעה סעיף סטייה נכרת לקווי הבניין ולמרווחים - לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +9.18 , חזית צפונית מזרחית (פנימית) : על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. פתחים : על עורך הבקשה להציע את הפתחים לתוספות המוצעות		

בהתאם להוראות התב"ע ולנספח הבינוי. נוהל בקרה הנדסית : למרות שתב"ע 151977 עוסקת בפיצול יח"ד קיימת ללא תוספת שטחים ובבקשה זו מבוקש תוספת בניה מכח תכנית 9935 עפ"י חוות דעת משפטית חל על הבקשה המצב התכנוני המעודכן לעניין זה, כולל הוראות תוכנית 151977 שנוספו על הוראות תוכנית 9935, דהיינו גם ההוראה למילוי הוראות תמ"א 38 כנ"ל כאשר מבוקשת תוספת לבניין קיים, היות וההיתר המקורי של הבניין משנת 1965 עורך הבקשה נדרש להמציא אישור על בדיקה בדבר הצורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להמציא אישור ביצוע נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון חוזר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חריגה בקו בנין אחורי 30% ללא פתחים ובקו בנין אחורי 40% עבור מרפסת זיז שינוי מנספח בינוי מנחה	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 להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה בדירת המבקשים.	12

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה היות ועורך הבקשה נדרש להמציא אישור על ביצוע נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון חוזר.

בנוסף, המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה וקווי הבניין המותרים כאשר חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית וכן חורג משטחי הבניה המותרים ואף מהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע ונדרש בפרסום הקלה לשלבויות ביצוע ולתוספת ממ"ד.

סטייה ניכרת :

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) :

גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי הבניין, מרווחים.

המוצע בבקשה חורג לעניין גובה בניה מירבי, קווי בניין ומרווחים – (ראה סעיף גובה בניה וקווי בניין).

קווי בניין :

קומה א' מפלס +3.06, קומה ב' מפלס +6.12, קומה ג' מפלס +9.16, חזית דרומית מזרחית :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים.

- להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

קומה ב' , מפלס +6.12 :

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע.

גובה בניה :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את גובה המבנה כפי המותר עפ"י התב"ע.

- לסמן בצהוב להריסה "לא כלול בהיתר זה" את גובה המבנה הקיים החורג מהמותר.

ממ"ד :

על עורך הבקשה :

- לכנס את הממ"ד המוצע למרווח המותר או לחילופין להציע מיקום התואם את מדיניות מ"ע.

- לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין צידי.

- להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין.

- להסיר את המרפסת המוצעת ע"ג גג הממ"ד ולציין ע"ג ההרמוניקה "גג לא לשימוש".

מרפסת זיז :

מותר לפי תקנות :

עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה.

מרווח – תכנית שקבעה סעיף סטייה נכרת בקו בניין או מרווחים לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקו הבניין.

מוצע בבקשה :

קומה ב', מפלס +6.12, חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 7) :

המרפסת המוצעת חורגת מקו בנין צידי בסך של 2.85 מ' היות והתכנית החלה בחלקה הנידונה קבעה סעיף סטייה נכרת לקווי הבניין ולמרווחים - לא ניתן לאשר.

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +9.18, חזית צפונית מזרחית (פנימית) :

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

פתחים :

על עורך הבקשה להציע את הפתחים לתוספות המוצעות בהתאם להוראות התב"ע ולנספח הבינוי.

נוהל בקרה הנדסית :

למרות שתב"ע 151977 עוסקת בפיצול יח"ד קיימת ללא תוספת שטחים ובבקשה זו מבוקש תוספת בניה מכח תכנית 9935 עפ"י חוות דעת משפטית חל על הבקשה המצב התכנוני המעודכן לעניין זה, כולל הוראות תוכנית 151977 שנוספו על הוראות תוכנית 9935, דהיינו גם ההוראה למילוי הוראות תמ"א 38 כנ"ל כאשר מבוקשת תוספת לבניין קיים, היות וההיתר המקורי של הבניין משנת 1965 עורך הבקשה נדרש להמציא אישור על בדיקה בדבר הצורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להמציא אישור ביצוע נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון חוזר.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>1981/0227.03</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות, והשלמת גג 5% וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קרקינובסקי יוכבד
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

אברהם אידלזון 15, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	2	כן
30729	2	לא
30729	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
513002	תחילת תוקף	25/05/2019			
5193	תחילת תוקף	27/02/1998			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה:

191/21 תוספת בניה לבניין קיים.

03/118 תוספת בניה לבניין קיים.

81/227.2 תוספת לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 4 קומות ברחוב אידלזון 15, רמות גוש 30729 חלקה 2.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס 0.00 :

לדירה מס' 7 מוצעת בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי וריצוף חצר.

קומה ב, מפלס 2.71+ :

לדירה מס' 9 מוצעת בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז.

מעלון :

מוצע מעלון נכים פתוח עבור דירה מס' 9 מקומת הקרקע אל פתח התוספת.

קומה ג, מפלס 5.42+ :

לדירה מס' 11 מוצעת בחזית דרומית מרפסת גג מעל התוספת המוצעת בקומות התחתונות.

קומה ד, מפלס 8.22+ :

לדירה מס' 11 מוצע תוספת קומה שטח עיקרי עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת.

לדירה מס' 12 מוצעת מעטפת מראה לתוספת המוצעת בדירה הסמוכה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"השלמת גג 5% המהווה שינוי מנספח הבינוי והקלה מקו בניין"

"תוספת מעלון נכים מחוץ לקו הבניין של התוספות ע"פ תב"ע"

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

לאחר הצגת המעטפת לשכן בדירה מס' 12 הופנתה הבקשה למשלוח הודעות עבור דירה מס' 8 -תת חלקה 92.

תום מועד להגשת התנגדויות 2026.02.26 ועפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצע ע"ג חלקה 2 ,

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

לאחר מכן בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 למעטפת המוצעת.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
07/05/2026	חוות דעת תכנונית
	מדובר בבקשה לתוספת שטחים מכח 5% השלמת דירת גג אשר קבלה את אישור מנהל האגף ואין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5503 תחילת תוקף : 16/11/2001 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון בוועדת משנה מיום 2025.11.05 ובה הוחלט " לאשר בתנאים חלק מהבקשה" בניה על פי נספח ומעלון -אין מניעה לאשר. 5% השלמת דירת גג – לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לעניין שיפור אדריכלי, יש להסיר מהבקשה או לחילופין לצרף שכן צמוד / מעטפת זהה, ע"מ שיהווה שיפור אדריכלי למבנה. לאחר מכן בתאריך 03.02.2026 הועלתה למערכת הרמוניקה הכוללת מעטפת לדירת שכן, התקבלו חתימות של כולם למעט דירה אחת על כן התיק הופנה למשלוח הודעות. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, תום מועד להגשת התנגדויות היה ב-26.02.2026 עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. לפיכך לאור התיקונים שבוצעו בתיק הבקשה עולה לדיון חוזר. להלן המבוקש :

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 503 5 תחילת תוקף 16.11.2001 אזור מגורים מיוחד 5193 תחילת תוקף 27.2.1998 אזור מגורים 1 2789 תחילת תוקף 23 . 10 . 1981 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/7184 שהוגש מיום 12.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין כתום- (מפורט בסעיף מרפסות זיז). שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : תוספות הבניה תיבננה מלמטה למעלה מוצע בבקשה : הבניה המבוקשת עומדת לעניין שלביות ביצוע ועומדת במותר. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה. למעט גובה, מס' קומות, קווי בנין ושטחי בניה שהינם מחייבים. נספח 5503 מציע : בקומה א : בחזית דרומית תוספת בינוי -שטח עיקרי לדירות + מרפסת לא מקורה המוצע תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. קומה ב, מפלס +2.71 :		

בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז- המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בנוסף מוצע מעלון : מוצע מעלון נכים פתוח עבור דירה מס' 9 מקומת הקרקע אל פתח התוספת. פורסמה הקלה : תוספת מעלון נכים, מחוץ לקו הבניין של התוספות ע"פ תב"ע עפ"י תקנות סטיה ניכרת סעיף 4 (א) (י) :מעלון בלא פיר או הרחבת יחידת אכסון ... ע"כ המעלון אינו מהווה סטיה ניכרת ואין מניעה לאשר. קומה ג, מפלס +5.42 : בחזית דרומית מרפסת גג מעל התוספת המוצעת בקומות התחתונות- המוצע תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. קומה ד, מפלס +8.22 : לדירה מס' 11 מוצעת תוספת קומה שטח עיקרי עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת. -המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בנוסף מוצע שטח עיקרי נוסף עפ"י 5% השלמת דירת גג - מפורט בסעיף הרלוונטי. בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה כעת מוצעת מעטפת ליח"ד מס' 12- דירה סמוכה המהווה מראה להשלמת דירת הגג ביח"ד מס' 11 -ראה בסעיף הרלוונטי. מרפסות : המרפסות המוצעות הינם ע"פ נספח בינוי -מפורט בסעיף נספח. 5% השלמת דירת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג , סה"כ 26.26 מ"ר תוספת שטח עיקרי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים -הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף.		

פרסום הקלה – פורסמה הקלה : השלמת גג 5% המהווה שינוי מנספח הבינוי, והקלה מקו הבניין. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת הוצגה תוכנית צל המאפשרת השלמת גג 5% לכל דירות הגג. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי – לא התקבל אישור ממנהל האגף לענין שיפור אדריכלי היות ומבוקשת דירה אחת בלבד, במידה ויצרפו דירה נוספת לבקשה יתאפשר להמליץ ולראות בכך שיפור אדריכלי - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת מוצעת מעטפת לדירת שכן הסמוכה ועפ"י אישור מנהל האגף יואל שבת" ככל שימציאו וייצרפו את השכן וייצרו תמונה מראה ואחידה כלפי אותה חזית יתאפשר להמליץ ולראות בכך שיפור אדריכלי". שטחי בניה : עפ"י תב"ע : דירה 7 : עיקרי : 22.2 מ"ר מרפסות 8 מ"ר - המוצע תואם לנספח ועומד בשטחים. דירה 9 : עיקרי : 24 מ"ר מרפסות 9.4 מ"ר - המוצע תואם לנספח ועומד בשטחים. דירה 11 : עיקרי 45 מ"ר , מוצע מרפסת גג 34.8 מ"ר . מוצע בבקשה : 37.44 מ"ר עומד במותר, בנוסף מוצע שטח ע"פ 5% השלמת דירת גג שאינו אושר ע"י מנהל המחלקה, יש להסיר מהבקשה או לצרף את השכן הצמוד- בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת מוצעת מעטפת בניה עבור דירת השכן ועל כן שטח זה מאושר- (ראה סעיף רלוונטי). ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירות, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסת גג : המרפסת גג המוצעת ע"פ נספח בינוי - מפורט בסעיף נספח.		

חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : בניה עפ"י נספח ומרפסות זיז- לא נדרש . מעלון-בניה על גבי חצר משותפת – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה התקבלו 10 חתימות מתוך 12 בעלי עניין, עומד במותר. חוות דעת אדריכלית : בניה ע"פ נספח בינוי ומעלון - אין מניעה לאשר. 5% השלמת דירת גג - לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לענין שיפור אדריכלי, יש לה סיר מהבקשה או לחלופין לצרף שכן צמוד ע"מ שיהווה שיפור אדריכלי למבנה - בהרמוניקה המתוקנת מוצעת מעטפת עבור שכן צמוד כך שמהווה שיפור אדריכלי, אושר ע"י מנהל האגף- אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a- תוקן כנדרש. אישורים טרם דיון : אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 6.7.2025 אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 519.8.202 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסות, והשלמת גג 5% וריצוף חצר בניה ע"פ נספח בינוי ומעלון- אין מניעה לאשר 5% השלמת דירת גג- לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לענין שיפור אדריכלי, יש להסיר מהבקשה או לחלופין לצרף שכן צמוד / מעטפת זהה, ע"מ שיהווה שיפור אדריכלי למבנה במידה ויצליחו לצרף את השכן/ להוסיף מעטפת הבקשה תובא לדיון חוזר. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	05/11/2025	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
לאשר בתנאים חלק מהבקשה : בניה ע"פ נספח בינוי ומעלון- אין מניעה לאשר 5% השלמת דירת גג- לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לענין שיפור אדריכלי, יש להסיר מהבקשה או לחלופין לצרף שכן צמוד ע"מ שיהווה שיפור אדריכלי למבנה שטחי בניה : מוצע שטח ע"פ 5% השלמת דירת גג שאינו אושר ע"י מנהל המחלקה, יש להסיר מהבקשה או לצרף את השכן הצמוד. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	22/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	21/10/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5503 תחילת תוקף : 16/11/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד 2789* תחילת תוקף 23.10.81 אזור מגורים 1 5193* תחילת תוקף 27.2.1998 אזור מגורים 1 5503* תחילת תוקף 16.11.2001 אזור מגורים מיוחד קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/7184 שהוגש מיום 12.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין כתום- מפורט בסעיף מרפסות זיז. סטייה ניכרת : בתוכנית לא קיימת סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה. למעט גובה, מס' קומות, קווי בנין ושטחי בניה שהינם מחייבים. נספח 5503 מציע : בקומה א : בחזית דרומית תוספת בינוי -שטח עיקרי לדירות + מרפסת לא מקורה המוצע תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. קומה ב, מפלס +2.71 :		

בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז- המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בנוסף מוצע מעלון : מוצע מעלון נכים פתוח עבור דירה מס' 9. מקומות הקרקע אל פתח התוספת. פורסמה הקלה : תוספת מעלון נכים, מחוץ לקו הבניין של התוספות ע"פ תב"ע עפ"י תקנות סטיה ניכרת סעיף 4 (א) (י) :מעלון בלא פיר או הרחבת יחידת אכסון ... ע"כ המעלון אינו מהווה סטיה ניכרת ואין מניעה לאשר. קומה ג, מפלס +5.42 : בחזית דרומית מרפסת גג מעל התוספת המוצעת בקומות התחתונות- המוצע תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. קומה ד, מפלס +8.22 : לדירה מס' 11 מוצעת תוספת קומה שטח עיקרי עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת. -המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בנוסף מוצע שטח עיקרי נוסף עפ"י 5% השלמת דירת גג- מפורט בסעיף הרלוונטי. מרפסות : המרפסות המוצעות הינם ע"פ נספח בינוי -מפורט בסעיף נספח. 5% השלמת דירת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג , סה"כ 26.26 מ"ר תוספת שטח עיקרי עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2.פרסום הקלה – פורסמה הקלה : השלמת גג 5% המהווה שינוי מנספח הבינוי, והקלה מקו הבניין. 3.תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי		

הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל. 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי – לא התקבל אישור ממנהל האגף לענין שיפור אדריכלי היות ומבוקשת דירה אחת בלבד, במידה ויצרפו דירה נוספת לבקשה יתאפשר להמליץ ולראות בכך שיפור אדריכלי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירות, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : דירה 7: עיקרי : 22.2 מ"ר מרפסות 8 מ"ר - המוצע תואם לנספח ועומד בשטחים. דירה 9: עיקרי : 24 מ"ר מרפסות 9.4 מ"ר - המוצע תואם לנספח ועומד בשטחים. דירה 11 : עיקרי 45 מ"ר , מוצע מרפסת גג 34.8 מ"ר . מוצע בבקשה : 37.44 מ"ר עומד במותר, בנוסף מוצע שטח ע"פ 5% השלמת דירת גג שאינו אושר ע"י מנהל המחלקה, יש להסיר מהבקשה או לצרף את השכן הצמוד. מרפסת גג : המרפסת גג המוצע ת ע"פ נספח בינוי- מפורט בסעיף נספח. תכנית, יח"ד, קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה, חדריים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח		

קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : תוספות הבניה תיבנה מלמטה למעלה מוצע בבקשה : הבניה המבוקשת עומדת לעניין שלביות ביצוע ועומדת במותר. תימוכין קיניניים : בניה עפ"י נספח ומרפסות זיז- לא נדרש. מעלון-בניה על גבי חצר משותפת – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה התקבלו 10 חתימות מתוך 12 בעלי עניין, עומד במותר. חוות דעת תכנונית : בניה ע"פ נספח בינוי ומעלון- אין מניעה לאשר 5% השלמת דירת גג- לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לענין שיפור אדריכלי, יש להסיר מהבקשה או לחלופין לצרף שכן צמוד ע"מ שיהווה שיסור אדריכלי למבנה -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 6.7.2025 אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 19.8.2025 התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
השלמת גג 5% המהווה שינוי מנספח הבינוי , והקלה מקו הבניין תוספת מעלון נכים , מחוץ לקו הבניין של התוספות ע"פ תב"ע	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים מכח 5% השלמת דירת גג אשר קבלה את אישור מנהל האגף ואין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0110.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע תוספת ממ"דים, מרפסות ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אברזל נתנאל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

סולם יעקב 28, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13363	תחילת תוקף	16/09/2014			
13363	תחילת תוקף	16/09/2014			
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 18/05/2009 בת.ב. 2007/0411.00 עבור "תוספת 2 מרפסות זיז".

- בתאריך 26/11/2007 בת.ב. 2006/0646.00 עבור "תוספת בעמודה של 2 קומות מעל עמודים, ותוספת 2 מרפסות".

- בתאריך 26/11/2007 בת.ב. 2006/0646.00 עבור "תוספת בעמודה של 2 קומות מעל עמודים, ותוספת 2

מרפסות" בו אושרו 42 מ"ר לשטח עיקרי ו-9.40 מ"ר למרפסות מקורות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים הכולל 7 כניסות בן 5 קומות מעל קומת מרתף למקלטים ומחסנים המשמש למגורים ברחוב סולם יעקב 28, בשכונת רמות גוש : 30716 , חלקה : 14.

מצב מוצע :

כניסה ד' :

קומת מרתף , מפלס -2.90 , -2.55 :

חזית דרומית- מזרחית :

עבור יח"ד מס' 31 (משי' קרמנצקי) מוצעת תוספת בניה ע"י מדרגות פנימיות הכוללת חדר שינה, רחצה ומחסן.

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית דרומית - מזרחית :

עבור יח"ד מס' 31 (משי' קרמנצקי) :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד.

מוצע ריצוף חצר.

קומה א' , מפלס +2.90 :

עבור יח"ד מס' 34 (משי' אברז'ל) :

חזית דרומית - מזרחית :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד.

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית צפונית :

מוצעת תוספת בניה.

קומה ב' , מפלס +5.80 :

עבור יח"ד מס' 36 (משי' זינו) :

חזית דרומית - מזרחית :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד.

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית צפונית :

מוצעת תוספת בניה.

קומה ג' , מפלס +8.70 :

עבור יח"ד מס' 38 (משי' מרציאנו) :

חזית דרומית - מזרחית :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית צפונית :

מוצעת תוספת בניה.

קומה ד' , מפלס +11.60 :

חזית דרומית - מזרחית :

עבור יח"ד מס' 40 (משי' גלבר) :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד.

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומה ה' , מפלס +14.50 :

חזית דרומית - מזרחית :

עבור יח"ד מס' 40 (משי' גלבר) :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל עמודת התוספת המוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה בדבר בניית מחסן 8% מהשטח העיקרי של הדירה- לבניית מחסן".
2. "בניית ממ"ד מעבר לקו בניין - הקלה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד מוגדל".
3. "ניוד שטח עיקרי ושטח מחסן מקומת קרקע לקומת מרתף - לצורך בניית ממ"ד מוגדל".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 03/03/2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה לאשר בתנאים חלק מהבקשה : המוצע בבקשה תואם חלקית להוראות התב"ע, מוצעת תוספת בניה עבור קומות קרקע- ד' בכניסה ד' הכוללת תוספת בניה מרפסות וממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. בנוסף מוצע ניווד שטח עיקרי וכן מחסן ומבואה בקומת המרתף, המחסן המוצע שונה מהנספח ולא ניתן לאשרו מכח התב"ע ויש להסירו מהבקשה. כמפורט להלן : ממ"דים : - בבקשה מוצעת מרפסת גג מעל ממ"ד, כאשר בחלקו חורג מקו הבניין - יש לצמצם את מרפסת עד הגג לתחום קווי הבניין המאושרים, להציע מעקה בטון, ולציין על הגג החורג גג ללא שימוש. מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +2.90 : חזית דרומית - מזרחית : עבור יח"ד מס' 34 (מש' אברז'יל) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.00 מ', רוחב של 5.22 מ' ובשטח של 10.44 מ"ר, המרפסת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים

למרפסות גדולה מהמוצע בנספח הבינוי כאשר השטח המקורה גדול מהמוצע עפ"י נספח, עפ"י התקנות יש לחשב מרפסת זיז מקורה בתב"ע בסמכות מחוזית לאחר 01.01.2010 כשטח עיקרי - על כן יש לצמצם את המרפסת המוצעת ולהתאימה לנספח הבינוי במדויק. מרפסת גג : קומה ה' , מפלס +14.50 : חזית דרומית - מזרחית : - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לתחום קווי הבינוי המאושרים ולהציע מעקה תקין מבטון. ניהול מי נגר : - יש להציג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. לא ניתן לאשר/ יש להסיר מהבקשה : שטחי בניה : עבור יח"ד מס' 31 : ש. שירות מוצע : 15 מ"ר + קירות עפ"י תקנות ממ"ד מוגדל בקומת הקרקע ומחסן ומבואה בקומת המרתף בשטח של 11.01 מ"ר. המחסן והמבואה למחסן המוצעים בקומת המרתף שונים מנספח הבינוי ולא ניתנו שטחים אלו מכח התב"ע, עורך הבקשה מפרסם הקלה שאינה רלוונטית לבקשה, ולא ניתן לאשר מחסן 8% משטח העיקרי של הדירה היות ותב"ע 13363 מבטלת את תוכנית המתאר - יש להסיר מהבקשה את המחסן המוצע המהווה חריגה משטחי הבניה ומהוראות התוכנית.		
	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 13363 תחילת תוקף 16/09/2014 אזור מגורים ג'. 1861 תחילת תוקף 02/12/1976 אזור מגורים 1. 1700 תחילת תוקף 10/11/1977 אזור מגורים 1. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ט) : קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, מס' יח"ד בבניין יחא 70 יח"ד, גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1, תוספת בניה בעמודות - כל עמודה בהינף אחד, הבניה תבוצע מלמטה למעלה - בהינף אחד, תוספת בניה בקומה נוספת (קומה ה') תהיה בהינף אחד, המוצע בבקשה אינו חורג מקווי הבניין וצמצום המרווח - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר מוצע עמודת ממ"דים מקומת הקרקע - קומה ד' בחריגה מקו בניין קדמי. לעניין הממ"דים החורגים מקו בניין - (ראה סעיף ממ"דים).		

שלביות ביצוע: 7.1 סעיף 1. "תוספת בניה בעמודות – כל עמודה בהינף אחד – הבניה תבוצע מלמטה למעלה- בהינף אחד". 2. "תוספת בניה בקומה נוספת (קומה ה') – הבניה תבוצע בהינף אחד". עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (א) (1): "תותר תוספת שטחים למגורים בקומות כניסה, א', ב', ג' ו-ד לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלה". יצוין כי סעיף שלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה בחזית דרומית מזרחית בשונה מהנספח שהינו מנחה לתוספות בקומות הקיימות וכולל תוספות בניה לכל העמודה בהינף אחד עפ"י נספח הבינוי – על כן אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומס' יח"ד. מוצע בבקשה ולא תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס -2.90, -2.55: חזית דרומית- מזרחית: עבור יח"ד מס' 31 (מש' קרמנצקי) מוצעת תוספת בניה ע"י מדרגות פנימיות הכוללת חדר שינה, רחצה ומחסן. קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית דרומית - מזרחית: עבור יח"ד מס' 31 (מש' קרמנצקי): מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד. מוצע ריצוף חצר. קומה א', מפלס +2.90: עבור יח"ד מס' 34 (מש' אברז'ל): חזית דרומית - מזרחית: מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד.		

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית צפונית : מוצעת תוספת בניה. קומה ב' , מפלס +5.80 : עבור יח"ד מס' 36 (מש' זינו) : חזית דרומית - מזרחית : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד. מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית צפונית : מוצעת תוספת בניה. קומה ג' , מפלס +8.70 : עבור יח"ד מס' 38 (מש' מרציאנו) : חזית דרומית - מזרחית : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית צפונית : מוצעת תוספת בניה. קומה ד' , מפלס +11.60 : חזית דרומית - מזרחית : עבור יח"ד מס' 40 (מש' גלבר) : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד. מוצעת מרפסת גג לא מקורה. קומה ה' , מפלס +14.50 : חזית דרומית - מזרחית : עבור יח"ד מס' 40 (מש' גלבר) : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל עמודת התוספת המוצעת. המוצע בבקשה תואם חלקית לנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד השונה בגודלו ובצורתו מנספח הבינוי, בקומת הקרקע מוצע		

ממ"ד כאשר עפ"י נספח שטח זה מיועד למגורים וליח"ד זו מוצע ממ"ד בקומת המרתף, מוצע הפיכת חלונות לדלתות ליציאה לתוספת ולא הריסת קירות כמוצע בנספח הבינוי, לנידון פורסמו הקלות בדבר "ניוד שטח עיקרי ושטח מחסן מקומת קרקע לקומת מרתף לצורך בניית ממ"ד מוגדל", וכן "בניית ממ"ד מעבר לקו בניין- הקלה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד מוגדל". לשאר העניינים נספח הבינוי הינו מנחה - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר תב"ע: שטח עיקרי בסך של 7517 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה): בסך של 472.11 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 119.83 מ"ר כאשר 104.87 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 14.96 מ"ר מתחת לכניסה. עבור יח"ד מס' 31 : ש. עיקרי מוצע מותר עפ"י תב"ע (עפ"י חישוב ידני): 45.26 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע: 41.05 מ"ר כאשר 14.96 מתחת לכניסה. שטח העיקרי המוצע עומד במותר, בוצע ניוד שטחים מקומת הקרקע לקומת המרתף ופורסמה הקלה בדבר "ניוד שטח עיקרי ושטח מחסן מקומת הקרקע לקומת המרתף" כנדרש. ש. שירות מותר עפ"י תב"ע עבור מרחב מוגן (עפ"י חישוב ידני): 14.36 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: 15 מ"ר + קירות עפ"י תקנות ממ"ד מוגדל בקומת הקרקע ומחסן ומבואה בקומת המרתף בשטח של 11.01 מ"ר. הממ"ד המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י הנספח הממ"ד מוצע בקומת המרתף ובבקשה מוצע ממ"ד הכולל חדר רחצה ומבואה בקומת הקרקע בחריגה מקו בניין, לעניין מיקום הממ"ד - (ראה סעיף ממ"דים). המחסן והמבואה למחסן המוצעים בקומת המרתף שונים מנספח הבינוי ולא ניתנו שטחים אלו מכח התב"ע, עורך הבקשה מפרסם הקלה שאינה רלוונטית לבקשה, ולא ניתן לאשר מחסן 8% משטח העיקרי של הדירה היות ותב"ע 13363 מבטלת את תוכנית המתאר - יש להסיר מהבקשה את המחסן המוצע המהווה חריגה משטחי הבניה ומהוראות התוכנית. עבור יח"ד מס' 34 :		

ש. עיקרי מוצע: 24.20 מ"ר. שטח עיקרי מוצע תואם לתוספת המוצעת עפ"י נספח הבינוי. ש. שירות מוצע: 15 מ"ר + קירות עבור ממ"ד הכולל חדר רחצה ומבואה. הממ"ד גדול יותר מהמוצע בנספח וחורג מקו הבניין- (ראה סעיף ממ"דים). עבור יח"ד מס' 36 : ש. עיקרי מוצע: 24.20 מ"ר. שטח עיקרי מוצע תואם לתוספת המוצעת עפ"י נספח הבינוי. ש. שירות מוצע: 15 מ"ר + קירות עבור ממ"ד הכולל חדר רחצה ומבואה. הממ"ד גדול יותר מהמוצע בנספח וחורג מקו הבניין- (ראה סעיף ממ"דים). עבור יח"ד מס' 38 : ש. עיקרי מוצע: 20.82 מ"ר. שטח עיקרי מוצע תואם לתוספת המוצעת עפ"י נספח הבינוי. ש. שירות מוצע: 15 מ"ר + קירות עבור ממ"ד הכולל חדר רחצה ומבואה. הממ"ד גדול יותר מהמוצע בנספח וחורג מקו הבניין- (ראה סעיף ממ"דים). עבור יח"ד מס' 40 : ש. עיקרי מוצע: 9.58 מ"ר. שטח עיקרי מוצע תואם לתוספת המוצעת עפ"י נספח הבינוי. ש. שירות מוצע: 15 מ"ר + קירות עבור ממ"ד הכולל חדר רחצה ומבואה. הממ"ד גדול יותר מהמוצע בנספח וחורג מקו הבניין- (ראה סעיף ממ"דים). ממ"דים : מותר עפ"י תב"ע עבור יח"ד מס' 6 : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות. מותר לפי תקנות: 6 מ"ר נוספים עבור הממ"ד כאשר 3 מ"ר		

לשטח חדר שירותים או רחצה ו-3 מ"ר נוספים של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי. מוצע בבקשה : עמודת ממ"דים מקומת הקרקע עד קומה ד' בשטח של 15 מ"ר + עובי קירות, כאשר מוצע 3 מ"ר עבור חדר רחצה ו-3 מ"ר עבור מבואה כנדרש. הממ"דים המוצעים שונים מנספח הבינוי בגודלם ובצורתם וחורגים מקו בניין קדמי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : * מכח תקנות סטייה נכרת : "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה" פורסמה הקלה בדבר החריגה מקו הבניין "בניית ממ"ד מעבר לקו בניין - הקלה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד מוגדל" כנדרש. *מיקום הממ"ד- הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. - הממ"ד המוצע מגיע עד גבול חלקה בחלקו בשל הגדלת הממ"ד, ואינו עומד במדיניות, התקבל אישור ממנהל אגף הרישוי יואל שבת במייל מתאריך 19.01.2026 המתווק בא"א : "אין מניעה לאשר את הפתרון המיגוני המוצע שמהווה בסיס לעמודת ממ"דים". *גג ממ"ד- גג בממ"ד החורג מקו הבניין יהא גג ללא שימוש. - בבקשה מוצעת מרפסת גג מעל ממ"ד, כאשר בחלקו חורג מקו הבניין - יש לצמצם את מרפסת עד הגג לתחום קווי הבניין המאושרים, להציע מעקה בטון, ולציין על הגג החורג גג ללא שימוש. תימוכין קניינים : "בבניין מרובה כניסות : עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הכניסה הרלוונטית אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה". "עבור בנייה על שטח גג משותף או חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה". בבקשה מוצעים ממ"דים בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בניין וכן ריצוף חצר בשונה מנספח הבינוי התקבלו חתימות ואושרו ע"י דסק שרות הלקוחות.		

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 7 קומות, כאשר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת, הקומה השישית העליונה תהיה בנסיגה כפי שמופיע בנספח הבינוי. מס' קומות קיים : 5 קומות מעל קומת מרתף אחת למקלטים ומחסנים. מוצע בבקשה : תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת כהרחבה ליח"ד קיימת. מס' הקומות עומד במותר - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 70 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 70 יח"ד. המוצע בבקשה הינו תוספות בניה עבור יח"ד קיימות אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 19.05 + מ'. המוצע בבקשה הינו תוספות בניה עבור קומות קיימות אין שינוי בגובה בניה. מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +2.90 : חזית דרומית - מזרחית : עבור יח"ד מס' 34 (מש' אברז'יל) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.00 מ', רוחב של 5.22 מ' ובשטח של 10.44 מ"ר, המרפסת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים למרפסות גדולה מהמוצע בנספח הבינוי כאשר השטח המקורה גדול מהמוצע עפ"י נספח, עפ"י התקנות יש לחשב מרפסת זיז מקורה בתב"ע בסמכות מחוזית לאחר 01.01.2010 כשטח עיקרי- על כן יש לצמצם את המרפסת המוצעת ולהתאימה לנספח הבינוי במדויק. קומה ב' , מפלס +5.80 : חזית דרומית - מזרחית :		

עבור יח"ד מס' 36 (מש' זינו) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.48 מ' ובשטח של 6.96 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי ותחום קווי הבניין המאושרים למרפסות. קומה ג', מפלס +8.70 : חזית דרומית - מזרחית : עבור יח"ד מס' 38 (מש' מרציאנו) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 1.74 מ' ובשטח של 3.48 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי ותחום קווי הבניין המאושרים למרפסות. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +11.60 : חזית דרומית - מזרחית : עבור יח"ד מס' 40 (מש' גלבר) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 5.22 מ' ובשטח של 10.44 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי ובתחום קווי הבניין המאושרים. קומה ה', מפלס +14.50 : חזית דרומית - מזרחית : עבור יח"ד מס' 40 (מש' גלבר) מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל עמודת התוספת המוצעת בעומק של 6.59 מ', רוחב של 4.76 מ' ובשטח של 30.13 מ"ר, עפ"י נספח הבינוי מוצעת בשטח זה מרפסת גג אולם מידות המרפסת המוצעת אינן תואמות לנספח בינוי בשל ממ"ד המוצע מתחת החורג מקו הבניין, עפ"י מדיניות מהנדס עיר לממ"דים גג ממ"ד החורג מקו הבניין יהווה גג ללא שימוש - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לתחום קווי הבניין המאושרים ולהציע מעקה תקין מבטון. ריצוף חצר : מוצע ריצוף חצר בקומת הקרקע עבור יח"ד מס' 31 בשונה מנספח הבינוי, התקבלו חתימות ואושרו ע"י דסק שירות הלקוחות. מחסנים : מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 8.12 מ"ר, פורסמה הקלה "הקלה בדבר בניית מחסן 8% מהשטח העיקרי של הדירה לבניית מחסן", הקלה זו אינה רלוונטית, ולא ניתן לאשר - (ראה סעיף שטחי בניה).	

נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (י"ב) : "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנהכולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 17/03/2025 ע"י איתי שרעבי התואם במדויק למוצע בבקשה. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 4.1.2 (י"ג) : "ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". בבחינה נמצא כי לא הוצג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה - יש להציג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 26/06/2025 ע"י אלגרבל טליה. אישור שפ"ע : התקבל אישור שפ"ע בתאריך 03/07/2025 ע"י כהנה ענבל. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם חלקית להוראות התב"ע, מוצעת תוספת בניה עבור קומות קרקע- ד' בכניסה ד' הכוללת תוספת בניה מרפסות וממ"דים - אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. בנוסף מוצע נידוד שטח עיקרי וכן מחסן ומבואה בקומת המרתף, המחסן המוצע שונה מהנספח ולא ניתן לאשרו מכח התב"ע ויש להסירו מהבקשה. - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניית מחסן 8% השטח העיקרי של הדירה לבניית מחסן בניית ממ"ד מעבר לקו בניין- הקלה מקו בניין צידי לצורך בניית ממ"ד מוגדל ניוד שטח עיקרי ושטח מחסן מקומת הקרקע לקומת מרתף- לצורך בניית ממ"ד מוגדל	10/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר בניית מחסן 8% מהשטח העיקרי של הדירה.	10/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	יש להטמיע בהרמוניקה הסופית עצים קיימים בשטח
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

המוצע בבקשה תואם חלקית להוראות התב"ע, מוצעת תוספת בניה עבור קומות קרקע- ד' בכניסה ד'

הכוללת תוספת בניה מרפסות וממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

בנוסף מוצע ניוד שטח עיקרי וכן מחסן ומבואה בקומת המרתף, המחסן המוצע שונה מהנספח ולא ניתן לאשרו מכח התב"ע ויש להסירו מהבקשה.

כמפורט להלן :

ממ"דים :

- בבקשה מוצעת מרפסת גג מעל ממ"ד, כאשר בחלקו חורג מקו הבניין - יש לצמצם את מרפסת עד הגג לתחום קווי הבניין המאושרים, להציע מעקה בטון, ולציין על הגג החורג גג ללא שימוש.

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +2.90 :

חזית דרומית - מזרחית :

עבור יח"ד מס' 34 (משי אברז'ל) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.00 מ', רוחב של 5.22 מ' ובשטח של 10.44 מ"ר, המרפסת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים למרפסות גדולה מהמוצע בנספח הבינוי כאשר השטח המקורה גדול מהמוצע עפ"י נספח, עפ"י התקנות יש לחשב מרפסת זיז מקורה בתב"ע בסמכות מחוזית לאחר 01.01.2010 כשטח עיקרי - על כן יש לצמצם את המרפסת המוצעת ולהתאימה לנספח הבינוי במדויק.

מרפסת גג :

קומה ה', מפלס +14.50 :

חזית דרומית - מזרחית :

- יש לצמצם את המרפסת המוצעת לתחום קווי הבניין המאושרים ולהציע מעקה תקין מבטון.

ניחול מי נגר :

- יש להציג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

ליקויים גרפיים :

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

לא ניתן לאשר/ יש להסיר מהבקשה :

שטחי בניה :

עבור יח"ד מס' 31 :

ש. שירות מוצע : 15 מ"ר + קירות עפ"י תקנות ממ"ד מוגדל בקומת הקרקע ומחסן ומבואה בקומת המרתף בשטח של 11.01 מ"ר.

המחסן והמבואה למחסן המוצעים בקומת המרתף שונים מנספח הבינוי ולא ניתנו שטחים אלו מכח התב"ע, עורך הבקשה מפרסם הקלה שאינה רלוונטית לבקשה, ולא ניתן לאשר מחסן 8% משטח העיקרי של הדירה היות ותב"ע 13363 מבטלת את תוכנית המתאר - יש להסיר מהבקשה את המחסן המוצע המהווה חריגה משטחי הבניה ומהוראות התוכנית.

סדר יום לועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2016/0585.02</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תב"ע 281568
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לודייב תמרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

אשר גולאק 5~7, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	23	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
281568	תחילת תוקף	07/07/2018			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
8978	תחילת תוקף	13/04/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

-בתאריך 23/02/1975 בת.ב 1974/0136.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש במגרש בנוי"

-בתאריך 23/07/2018 בת.ב 2016/585.00 ובו אושר " תוספת בניה".

-בתאריך 02/09/2021 בת.ב 2016/585.01 ובו אושר " תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב אשר גולאק 5. בבניין בן 4 קומות ובעל 2 כניסות.

גוש : 30645 חלקה : 23.

מדובר בתוספת ממ"ד, בינוי למגורים, מחסן וחצר מכח התב"ע 281565.

מצב מוצע :

קומת מקלט במפלס 1.13- : מוצע חצר , מחסן אחד ומעטפת למחסנים הצמודים היושבים מתחת לתוספת בקומת הקרקע.

קומת קרקע במפלס 1.37+ : מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת, מדרגות גישה לחצר וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ה הקלות הבאות :

"הקלה בגין תוספת בניה שלא בניה שלא בהינף אחד ובשונה משלביות הביצוע".

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

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 23 בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי למעט החצר שמבוקשת בשטח שביל המהווה גישה למחסנים. יש לצמצם את החצר ולהציע את השביל גישה למחסנים כמופיע בנספח בינוי. ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

	27/04/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8978 תחילת תוקף : 13/04/2005 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *281568- תחילת תוקף 07/07/2018 , מגורים ב. כפיפות : *8978 – תחילת תוקף 13/04/2005 , אזור מגורים מיוחד. *3907 - תחילת תוקף 23/08/1991 , אזור מגורים כללי. * 5/22/02 -תחילת תוקף 20/03/1985,איזור מגורים 3-4 קומות. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 281568 סעיף 4.1.2 סעיף ו' כולל סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה הבניה המירבי ומס' קומות המירבי, מס' יח"ד מירבי וקווי בניין. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 281568 כולל נספח בינוי מנחה למעט בנושאים הבאים מס'		

יח"ד, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע ע"פ נספח בינוי : קומת מקלטים : מפלס 2.26- : ריצוף חצר וגינה לדירה 9. מפלס 1.15- : שביל גישה למחסנים ומחסנים לדירות. קומת קרקע מפלס 1.35+ : מרפסת ומדרגות גישה לחצר המוצעת, תוספת בינוי למגורים וממ"ד. מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס 1.13- : מוצע חצר, מחסן אחד ומעטפת למחסנים הצמודים היושבים מתחת לתוספת בקומת הקרקע. החצר מוצעת המפלס שונה מנספח בינוי 1.37- ולא מוצע שביל גישה למחסן המוצע ולמחסנים העתידיים. החצר המוצעת הינה בשטח שביל גישה למחסנים. יש לצמצם את החצר ולהציע את השביל גישה למחסנים בתואם לנספח בינוי. קומת קרקע במפלס 1.37+ : מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת, מדרגות גישה לחצר וממ"ד בתואם לנספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5214/2024 שהוגש מיום 2024.30.01 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תופסת קומות. מס' יח"ד :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תב"ע 8978 ו ת"בע 281568 : בקומת המקלטים : אושרו מחסנים – מחסן 6 בשטח 12.36 מ"ר. קומת קרקע במפלס +1.37 : אושר עבור דירה 9 שטח עיקרי מוצע של 21.45 + 25.33 מ"ר . סה"כ 46.78 מ"ר. ושטח שירת מוצע של 13.12 מ"ר . מוצע בבקשה : בקומת המקלטים : מוצע מחסן בשטח 11.98 מ"ר. קומת קרקע במפלס +1.37 : מוצע לדירה 9 שטח למטרות עיקריות 35.77 מ"ר ושטח למטרות שירות של 12.62 מ"ר . הבינוי המוצע תואם נספח בינוי. השטחים המוצעים עומדים במותר. אין מניעה לאשר. ממ"ד/חדר מחוץ : מוצע ע"פ תב"ע ממ"ד בשטח 9 מ"ר נטו. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תבע 281568 א' -סעיף 7.1 – " תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות 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 שתקבע עידי הועדה המקומית". פורסמה הקלה בגין תוספת בניה שלא בהינף אחד בשונה לסעיף שלביות ביצוע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומה הקרע במפלס +1.37 : חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה . בשטח – 11.20 מ"ר. בעומק – 1.50 מ'. המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק ע"כ אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 12/02/2026 "לאשר את הבקשה". אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 16/02/2026 "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 281568 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. הוגש נוהל בקרה הנדסית כנדרש.		

תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבלו 13 חתימות המהווים 2/3 מבעלי הזכויות בבניין המונה 16 דיירים בבניין. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי למעט החצר שמבוקשת בשטח שביל המהווה גישה למחסנים. יש לצמצם את החצר ולהציע את השביל גישה למחסנים כמופיע בנספח בינוי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגין תוספת בניה שלא בהינף אחד ובשונה משלביות הביצוע	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

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

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

המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי למעט החצר שמבוקשת בשטח שביל המהווה גישה למחסנים.

יש לצמצם את החצר ולהציע את השביל גישה למחסנים כמופיע בנספח בינוי.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2003/0332.17</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת, והכשרת בינוי קיים עפ"י תב"ע 804096
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מנבי משה אריה
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הרואה 19, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
804096	תחילת תוקף	28/11/2022			
804096	תחילת תוקף	28/11/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 18.07.1976 בת.ב 1974/0301.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 25.09.2000 בת.ב 2000/0611.00 ובו אושר "תוספות סטנדרטיות בעמודות".

- בתאריך 19.08.2003 בת.ב 2000/0611.01 ובו אושר "שינויים בתוספות בניה בהיתר מס' 47110".

- בתאריך 25.12.2003 בת.ב 2003/0332.00 ובו אושר "תוספת בניה, פרגולה, תוספת מרפסת ומחסן".

- בתאריך 05.08.2004 בת.ב 2003/0332.01 ובו אושר "שינוי מיקום מרפסת ושינויים במסד".

- בתאריך 20.12.2004 בת.ב 2003/0332.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה א' + תוספת 4 מרפסות, ומחסנים."
- בתאריך 26.07.2005 בת.ב 2003/0332.03 ובו אושר "תוספת על הגג ותוספת בקומה ד' להרחבת הדירה".
- בתאריך 28.01.2009 בת.ב 2003/0332.04 ובו אושר "תוספות בניה ב - 4 קומות ומרפסות".
- בתאריך 18.10.2009 בת.ב 2003/0332.05 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".
- בתאריך 17.06.2009 בת.ב 2003/0332.06 ובו אושר "תוספת הרחבות לחמש יח"ד".
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב 2003/0332.07 ובו אושר "תוספת בניה על הגג".
- בתאריך 30.01.2012 בת.ב 2003/0332.08 ובו אושר "תוספת לדירה קיימת, תוספת מחסן, בניית פרגולה, תוספת כניסה לדירה".
- בתאריך 13.02.2011 בת.ב 2003/0332.09 ובו אושר "תוספות בנייה".
- בתאריך 11.09.2013 בת.ב 2003/0332.10 ובו אושר "תוספת בניה לפי תבע".
- בתאריך 19.10.2014 בת.ב 2003/0332.11 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע + מחסנים + ריצוף חצר + פרגולה + ממד"ים + מרפסת + שינויים בפתחים".
- בתאריך 15.06.2015 בת.ב 2003/0332.13 ובו אושר "תוספת בנייה ע"פ תב"ע + שינוי בפתחים".
- בתאריך 31.01.2019 בת.ב 2017/0925.00 ובו אושר "הרחבה, ותוספת בנייה על הגג ובניית ממ"ד".
- בתאריך 23.03.2022 בת.ב 2019/0206.00 ובו אושר "תוספת בנייה ומרפסת".
- בתאריך 03.04.2024 בת.ב 2019/0206.01 ובו אושר "הכשרת קומת מרתף, תוספות בניה, בנית ממ"ד, מרפסת וחצר - על פי תב"ע 804096".
- בתאריך 13.08.2023 בת.ב 2020/0190.00 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב הרואה 19 בניין בן 4 קומות וקומה תת קרקעית .

גוש : 30717 חלקה : 9.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.5 :

דירה מס' 49- מוצעת תוספת בינוי למגורים, הריסה מדרגות קיימות, הגבהת החצר המוצעת מ-1.57 ל-0.07- לצורך יציאה לחצר מהמפלס 0.00.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 49 - מוצע תוספת בינוי למגורים והכשרה עבירה .

קומה א' במפלס +3.00 :

דירה מס' 51 - מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת זיז.

קומה א' במפלס +5.90 :

מוצע גג נפתח לסוכה .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" הקלה לבניה שלא בהינף אחד" .

"הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי" .

תום מועד התנגדויות בתאריך 15.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9 .

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

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בתאריך 11/06/2025 החלטת הוועדה היתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. הוצגה חו"ד נוהל בקרה הנדסית כנדרש. התוספות המוצעות שתואמות נספח בינוי אין מניעה לאשרה. בנוגע לגג הנפתח- יש להגיש פרטים הנדסיים מלאים לסוג החומר ואופן הפתיחה לאישור מנהל האגף כתנאי להפצה לגורמים, במידה ולא יאושר יש להסירו מהבקשה.

כמו כן בתחילה בבקשה הוצגו מדרגות לטובת עליה לחצר מוצעת. לאחר הוועדה שינו המבקשים את בקשתם להגבהת החצר המוצעת למפלס 0.07 לטובת יצאה מהמפלס 0.00. אין מניעה לאשר מאחר והתקבל אישור (המתוּיֵק בתיק) מהר"צ הקודמת-לאה שרייבר- להגבהת החצר לטובת יציאה ישירה לחצר המבוקשת מהמפלס 0.00. הליקויים גרפיים תוקנו כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 804096 תחילת תוקף : 28/11/2022 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : הבקשה נידונה בתאריך 11/06/2025 והחלטת וועדה מיום זה הייתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. ע"פ הוראות התבע 804096 נדרש להגיש חו"ד נוהל בקרה הנדסית- אישור זה התקבל. בנוגע לגג הנפתח- יש להגיש פרטים הנדסיים מלאים לסוג החומר ואופן הפתיחה לאישור מנהל האגף כתנאי להפצה לגורמים, במידה ולא יאושר יש להסירו מהבקשה. כמו כן בתחילה בבקשה הוצגו מדרגות לטובת עליה לחצר מוצעת. לאחר הוועדה שינו המבקשים את בקשתם להגבהת החצר המוצעת למפלס 0.07 לטובת יצאה מהמפלס 0.00. אין מניעה לאשר מאחר והתקבל אישור (המתוּיֵק בתיק) מהר"צ הקודמת להגבהת החצר לטובת יציאה ישירה לחצר המבוקשת מהמפלס 0.00. לפיכך , לאור התיקונים וההשלמות שנעשו בתיק הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

*804096- תחילת תוקף 28/11/2022, אזור מגורים ג'. כפיפות : * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : *11674- תחילת תוקף 05/06/2007, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית 804096 סעיף 4.1.2 ז'- גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב. מס' יחידות דיור המרבי הינו מחייב. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית - 804096 קיים נספח 1 – הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה "הקלה בשונה נספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 2.5- : דירה מס' 49- מוצעת תוספת בינוי למגורים, הריסה מדרגות קיימות, -תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מוצע הגבהת החצר המבוקשת ממפלס 1.57- למפלס 0.07 לטובת יצאה ישירה לחצר מהמפלס 0.00. אין מניעה לאשר מאחר והתקבל אישור (המתווק בתיק) מהר"צ הקודמת להגבהת החצר לטובת יציאה מהמפלס 0.00. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 49 - מוצע תוספת בינוי למגורים והכשרה עבירה – תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

קומה א' במפלס +3.00 : דירה מס' 51 - מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת זיז- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +5.90 : מוצע גג נפתח לסוכה. יש להגיש פרטים הנדסיים מלאים לסוג החומר ואופן הפתיחה לאישור מנהל האגף כתנאי להפצה לגורמים, במידה ולא יאושר יש להסירו מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6975.00 שהוגש מיום 20.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה : ע"פ תבע 804096- השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות התבע ונספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.5 : דירה מס' 49- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 39.77 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 49 - מוצע תוספת בינוי למגורים והכשרה עבירה בשטח- 25.99 מ"ר. קומה א' במפלס +3.00 : דירה מס' 51 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 29.94 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות/ חצר : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.5 :		

דירה מס' 49- מוצע הגבהת החצר המבוקשת ממפלס 1.57- למפלס 0.07 לטובת יצאה ישירה לחצר המבוקשת מהמפלס 0.00. אין מניעה לאשר מאחר והתקבל אישור (המתווק בתיק) מהר"צ הקודמת להגבהת החצר לטובת יציאה מהמפלס 0.00. קומה א' במפלס + 3.00 : דירה מס' 51 – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה תואמת תב"ע. בשטח-11.60 מ"ר בעומק-2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות ע"פ תבע. מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ואין תוספת קומות ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. ממ"ד : במסגרת בבקשה זו לא מוצע מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חריגות בנייה להריסה : סעיף 4.1.2 יב' - "חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. העבירות בנייה סומנו כנדרש. שלביות ביצוע :		

תכנית 804096 סעיף 7.1- תוספות בניה בחזיתות המבנה - "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בעל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופה זמן קצובה שתבע ע"י הוועדה המקומית." תוספות בניה בחזיתות המבנה – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה"-לאחר התייעצות עם הר"צ הקודמת אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מכתב חתום י"ד השכן מעל – הוצג מכתב כנדרש ולכן אין מניעה לאשר. תוספת בניה בקומת המרתף – תוספת בניה בקומת המרתף תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניית ה בשלבים - במעמד פתיחת התיק פורסמה " הקלה לבניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר היות והוצגו עבירות הבנייה הקיימות להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 804096 – סעיף 6.5- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " החישוב הוצג כנדרש. תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 22.04.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18.03.25 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 804096 – סעיף 4.1.2 י' (4) - היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " התקבלה חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות שתואמות נספח בינוי אין מניעה לאשרה. את הגבהת החצר אין מניעה לאשר ע"פ אישור ר"צ לאה שרייבר. לגבי הגג הנפתח יש להגיש פרטים הנדסיים מלאים לסוג החומר ואופן הפתיחה לאישור מנהל האגף כתנאי להפצה לגורמים, במידה ולא יאושר יש להסירו מהבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ע"פ הוראות התבע 804096 יש להגיש חו"ד נוהל בקרה הנדסית כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. נספח בינוי : קומה א' במפלס +3.00 : דירה מס' 51 - מוצע גג נפתח לתוספת המוצעת לדירה זו לא ניתן לאשר יש להציג מרפסת גג עם ריצוף ומעקה תיקני בהתאם להוראות שלביות ביצוע. מרפסות/ חצר :	11/06/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 2.5- : דירה מס' 49- מוצע חצר עם דלת גישה חיצונית ומדרגות עליה לקומה מעל בשטח- 37.89 מ"ר- אין מניעה לאשר- יש להציג חתך שעובר בחצר דרך המדרגות המוצעות . חריגות בנייה להריסה : סעיף 4.1.2 יב'- "חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. -יש לסמן את העבירות בנייה כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 804096 סעיף 7.1- תוספות בניה בחזיתות המבנה – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה"-מוצע גג נפתח לתוספת בקומה א' אשר לא ניתן לאשר יש להציג מרפסת גג תקינה עם מעקה וריצוף לרווחת הדירה שמעל. תוספת בניה בקומת המרתף – תוספת בניה בקומת המרתף תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניית ה בשלבים - במעמד פתיחת התיק פורסמה " הקלה לבניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת עבירות הבנייה הקיימות להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 804096 – סעיף 6.5- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. נוהל בקרה הנדסית :		

בתב"ע 804096 – סעיף 4.1.2 י' (4)- היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " -יש לקבל חו"ד זו כנדרש. 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.		
התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ע"פ הוראות התב"ע 804096 יש להגיש חו"ד נוהל בקרה הנדסית כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. נספח בינוי : קומה א' במפלס +3.00 : דירה מס' 51 -מוצע גג נפתח לתוספת המוצעת לדירה זו לא ניתן לאשר יש להציג מרפסת גג עם ריצוף ומעקה תיקני בהתאם להוראות שלביות ביצוע. מרפסות/ חצר : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.5 : דירה מס' 49- מוצע חצר עם דלת גישה חיצונית ומדרגות עליה לקומה מעל בשטח- 37.89 מ"ר- אין מניעה לאשר- יש להציג חתך שעובר בחצר דרך המדרגות המוצעות .	28/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חריגות בנייה להריסה : סעיף 4.1.2 יב' - "חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. -יש לסמן את העבירות בנייה כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 804096 סעיף 7.1- תוספות בניה בחזיתות המבנה – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה"-מוצע גג נפתח לתוספת בקומה א' אשר לא ניתן לאשר יש להציג מרפסת גג תקינה עם מעקה וריצוף לרווחת הדירה שמעל. תוספת בניה בקומת המרתף – תוספת בניה בקומת המרתף תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניית ה' בשלבים - במעמד פתיחת התיק פורסמה " הקלה לבניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת עבירות הבנייה הקיימות להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 804096 – סעיף 6.5 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 804096 – סעיף 4.1.2 י' (4)- היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " -יש לקבל חו"ד זו כנדרש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא		

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 804096 תחילת תוקף : 28/11/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *804096- תחילת תוקף 28/11/2022, אזור מגורים ג'. כפיפות : * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : *11674- תחילת תוקף 05/06/2007, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית 804096 סעיף 4.1.2 ז'- גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב. מס' יחידות דיור המרבי הינו מחייב. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי :	28/05/2025	חוות דעת תכנונית

בתו כנית - 804096 קיים נספח 1 – הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה "הקלה בשונה נספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.5 : דירה מס' 49 - מוצעת תוספת בינוי למגורים, הריסה מדרגות קיימות, חצר עם דלת גישה חיצונית ומדרגות עליה לקומה מעל-תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 49 - מוצע תוספת בינוי למגורים והכשרה עבירה – תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +3.00 : דירה מס' 51 - מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת זיז- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע גג נפתח לתוספת המוצעת לדירה זו לא ניתן לאשר יש להציג מרפסת גג עם ריצוף ומעקה תיקני בהתאם להוראות שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6975.00 שהוגש מיום 20.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה : ע"פ תבע 804096- השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע ונספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.5 : דירה מס' 49 - מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 39.77 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 49 - מוצע תוספת בינוי למגורים והכשרה עבירה		

בשטח- 25.99 מ"ר. קומה א' במפלס + 3.00 : דירה מס' 51 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 29.94 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות/ חצר : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.5 : דירה מס' 49- מוצע חצר עם דלת גישה חיצונית ומדרגות עליה לקומה מעל בשטח- 37.89 מ"ר- אין מניעה לאשר- יש להציג חתך שעובר בחצר דרך המדרגות המוצעות . קומה א' במפלס + 3.00 : דירה מס' 51 – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. בשטח-11.60 מ"ר בעומק-2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות ע"פ תבע. מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. ממ"ד : במסגרת בבקשה זו לא מוצע מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חריגות בנייה להריסה :		

סעיף 4.1.2 יב' - "חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. -יש לסמן את העבירות בנייה כנדרש. שלביות ביצוע: תכנית 804096 סעיף 7.1- תוספות בניה בחזיתות המבנה - "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בעל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופה זמן קצובה שתבע ע"י הוועדה המקומית." תוספות בניה בחזיתות המבנה – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה"- מוצע גג נפתח לתוספת בקומה א' אשר לא ניתן לאשר יש להציג מרפסת גג תקינה עם מעקה וריצוף לרווחת הדירה שמעל. תוספת בניה בקומת המרתף – תוספת בניה בקומת המרתף תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניית ה בשלבים - במעמד פתיחת התיק פורסמה " הקלה לבניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת עבירות הבניה הקיימות להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 804096 – סעיף 6.5 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון :		

אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 22.04.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18.03.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 804096 – סעיף 4.1.2 י' (4)- היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " -יש לקבל חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ע"פ הוראות התבע 804096 יש להגיש חו"ד נוהל בקרה הנדסית כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	25/03/2025	הקלה לבניה שלא בהינף אחד הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 11/06/2025 החלטת הוועדה היתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון.

הוצגה חו"ד נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

התוספות המוצעות שתואמות נספח בינוי אין מניעה לאשרה.

בנוגע לגג הנפתח- יש להגיש פרטים הנדסיים מלאים לסוג החומר ואופן הפתיחה לאישור מנהל האגף כתנאי להפצה לגורמים, במידה ולא יאושר יש להסירו מהבקשה.

כמו כן בתחילה בבקשה הוצגו מדרגות לטובת עליה לחצר מוצעת. לאחר הוועדה שינו המבקשים את בקשתם להגבהת החצר המוצעת למפלס 0.07 לטובת יצאה מהמפלס 0.00.

אין מניעה לאשר מאחר והתקבל אישור (המתווק בתיק) מהר"צ הקודמת-לאה שרייבר- להגבהת החצר לטובת יציאה ישירה לחצר המבוקשת מהמפלס 0.00.

הליקויים גרפיים תוקנו כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>1993/0861.01</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, בניית מרפסת גג, תוספת בניה לקומה קיימת, סגירת מרפסת קיימת. תוספת מחסן ציוד לנכה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אזרח צפורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

שד' הרב י. אריה גולדקנופף 18, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ד	תחילת תוקף	05/09/2015	05	מגורים	
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			
993303	תחילת תוקף	12/05/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת קיים היתר בניה אחד שהופק בחלקה הנידונה :

- בתאריך 26/07/1994 בת 1993/0861.00 במסגרתו אושר הקמת בניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמת שלמה, רח' גולדקנופף 18.

גוש : 30563 חלקה : 28.

מדובר בבניין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +6.00 :

עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך) :

מוצע סגירת מרפסת, , תוספת מחסן תוספת שטח עיקרי כולל מדרגות לטובת עליה לקומה החדשה המוצעת.

קומת ג' במפלס +9.00 :

עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך) :

מוצעת קומה חדשה על הגג למגורים, ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת פתיחת התיק בוצע פרסום לפי סעיף 149 ובו פורסמו ההקלות בנוסח הבא :

"הקלה לעניין חלק מהשטח ממפלס למפלס".

"הקלה בדבר תוספת מחסן לציוד רפואי מכח 5% נגישות".

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28 .

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

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

מוצע בבקשה תוספת מכח תב"ע 14000 ומכח הקלה 5% נגישות. מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג. הבינוי אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע. הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית והוצגו לעיני הצוות המקצועי מסמכי נכות המוכיחים את הצורך במחסן הציוד המבוקש. לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים : קומת ג' במפלס +9.00 : יש לצמצם את השטח המוצע מכח הניוד שטחים מהצד לגג ל 2.57 מ"ר ע"מ לא לחרוג מהשטח העיקרי המאושר ע"פ תב"ע. כמו כן יש להציג תוכנית צל לדירה סמוכה + חתימה. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 993303	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 12/05/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 1400 ד'-תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ד' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה . (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 11327896) . מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיונות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות.(סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786). שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786). אי סימון חריגות הבניה להריסה תחשב כסטייה . ע"פ תוכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2(6)א'- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרת". עפ"י סעיף 4.1.2(7)-" שינוי בדבר חובה להריסת עבירות בניה של המגיש הבקשה להיתר המסומנות בהיתר כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר".		

עפ"י סעיף 4.1.2(5) - "שינוי הוראות בינוי לעניין נסיגות בבינוי : הנסיגות בבינוי בכל הקומות... ממשיכות לחול. יחד עם זאת יותרו שינויים בהם לעט מתן היתר בניה". המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה נכרת. אין מניעה לאשר. נספח בינוי : ע"פ תב"ע 14000 ד : בת ו כנית - 14000 ד' קיים נספח בינוי מנחה למעט בעניין הבאים אשר הוא מחייב : קווי בינוי, מס יח"ד, מס' קומות. תכנית 1132786 ביצע שינויים בהוראות הבינוי בעניין שטחים, נסיגות הריסה ונסיגה בכל בקומות, קווי בינוי, הריסות, שלבי ביצוע, שימוש בחללים קיימים, תכנון היציאה לגג. השטחים המוצעים הינם מכח התכנית 14000 ד'. מצב מוצע : קומה ב' במפלס +6.00 : עבור תת חלקה 36 (משפ' אורבך) : מוצע סגירת מרפסת חלקית- בנישה בלבד, בשונה מנספח הבינוי המאשר את סגירת כל המרפסת. יתרת השטח הנותרה באזור זה לפי נספח מנויידת לכניסה לבית ע"ח לובי הבניין בצמוד לדלת המבקש, ובסמיכות לשטח זה מבוקש שטח מכח 5% נגישות – מחסן ציוד לנכה. שטח הנגישות מבוקש במיקום של פיר קיים, אך אין מניעה לחסום אותו היות וע"פ נספח הבינוי פיר זה נחסם בעקבות התוספת בקומה מעל. יש לכתוב ע"ג ההרמוניקה להיתר בשטח לפי נספח כי שטח זה נוייד למיקום אחר ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד. קומת ג' במפלס +9.00 : עבור תת חלקה 36 (משפ' אורבך) : מוצעת קומה חדשה על הגג למגורים ומרפסת גג ע"פ תב"ע 14000 ד' אך בשונה לנספח הבינוי. הבינוי מוצע בנסיגה שונה מנספח בינוי כאשר במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת גג גדולה יותר בחזית הדרומית.		

הבינוי מקובל מבחינה תכנונית – אין השלכה על דירות סמוכות ע"פ תוכנית 1132786 אין מניעה לשנות את הנסיגות בבינוי יש להציג תכנית צל לדירה סמוכה אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/59397112.00 שהוגש מיום 23/12/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : מספר קומות מאושרות ע"פ תב"ע – 4 קומות. במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה ע"פ תב"ע . אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת הקומה, במידה ותאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה : שטחים מותרים ע"פ התב"ע 14000 ד': קומה ב' במפלס +6.00 : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבד) :		

מוצע שטחים עיקריים בשטח של 7.6 מ"ר ע"י סגירת מרפסת. קומת ג' במפלס +9.00 : עבור תת חלקה 36 (משפ' אורבך) : מוצע שטחים עיקריים בשטח 80.6 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +6.00 : עבור תת חלקה 36 (משפ' אורבך) : מוצעים שטחים עיקריים בשטח של 3.43 מ"ר ע"י סגירת מרפסת, ושטח עיקרי של 5 מ"ר בשטח המשותף של לובי הקומה בסמוך לכניסת המבקש. *סה"כ עיקרי מוצע במפלס זה : 8.43 מ"ר – שטח עיקרי עומד במותר – אין מניעה לאשר. *שטח שירות מוצע מכח 5% נגישות : שטח המגרש הינו $224.6 = 5\% * 4492$ מ"ר מוצע שטח של 7.18 מ"ר השטח עומד במותר - הוצגו מסמכי נכות לעיני הצוות המקצועי המוכיחים את הצורך בשטח ציוד זה, לפיכך אין מניעה לאשר. קומת ג' במפלס +9.00 : עבור תת חלקה 36 (משפ' אורבך) : מוצע שטחים עיקריים בשטח 80.6 מ"ר. בנוסף מוצעים שטחים סה"כ 2.7 מ"ר על חשבון ניוד שטחים מהצד לגג . יתרת השטחים המאושרים ע"י סגירת המרפסת הינו 2.57 מ"ר ממפלס +6.00 . יש לצמצם את השטח המוצע מכח הניוד שטחים מהצד לגג ל 2.57 מ"ר ע"מ לא לחרוג מהשטח העיקרי המאושר ע"פ תב"ע. בחינת הניוד שטחים מהצד לגג : מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד		

המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה - המבקשים הינם בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- התקבל במעמד פתיחת התיק. תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות יש לכתוב ע"ג ההרמוניקה להיתר בשטח לפי נספח כי שטח זה נוייד למיקום אחר ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התבע . הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תוכנית בכפוף להצגת תכנית צל לבינו המוצג על הגג עם חתימות שכנים ע"ג ההרמוניקה . מרפסות : ע"פ תוכנית 1132786 . קומת א' במפלס +9.00 : *מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 3.41 מ' , רוחב 11.6083 מ' ובשטח 27.19 מ"ר. ע"פ תב"ע אושרו מרפסות גג במפלס זה – אין מניעה לאשר. שלבי ביצוע : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתכנית 14000 וקבעה את סעיפי השלביות הבאים : ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- : "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר.		

עפ"י סעיף 4.1.2(6)א'- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרת". מוצע תוספת בינוי בחזית מדורגת ותוספת על הגג. המוצע עומד בסעיף שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר. הריסות: תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000 וכעת חל הסעיף הבא: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7) - "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". המבנים המסומנים להריסה בתשריט סומנו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. לא מדובר בעבירת בניה של המבקש לפיכך הריסתם אינה כלולה בהיתר זה תימוכין קניינים: התקבלו חתימות במסגרת פתיחת הבקשה באחריות הדסק שירות לקוחות. מעין במערכת נמצא כי התקבלו 100% חתימות מהבניין. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי - שטח התוספת קטן מ 200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 12/03/2026 - " לאשר את הבקשה ".		

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית 1132786 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. אך מבחינה נמצא כי ההיתר המקרי לבניין הופק בתאריך 26/07/1994 ולכן אין צורך לבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מכח תב"ע 14000 ד' ומכח הקלה 5% נגישות. מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג. הבינוי אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע. הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית		
הקלה לעניין ניוד חלק מהשטח ממפלס למפלס.	17/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		הקלה בדבר תוספת מחסן לציוד רפואי לנכה מכח 5% נגישות.

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
	6. יש לכתוב ע"ג ההרמוניקה להיתר בשטח לפי נספח כי שטח זה נוייד למיקום אחר ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד.	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מכח תב"ע 14000' ומכח הקלה 5% נגישות.

מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג.

הבינוי אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע.

הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית והוצגו לעיני הצוות המקצועי מסמכי נכות המוכיחים את הצורך במחסן הציוד המבוקש.

לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים:

קומת ג' במפלס +9.00 :

יש לצמצם את השטח המוצע מכח הניוד שטחים מהצד לגג ל 2.57 מ"ר ע"מ לא לחרוג מהשטח העיקרי המאושר ע"פ תב"ע.

כמו כן יש להציג תוכנית צל לדירה סמוכה + חתימה.

נוהל בקרה הנדסית:

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0346.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הלנדר חוה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	טרייסמן נחמן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	110

כתובת האתר

אהרון אשכולי 124, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8287	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרי בניה רבים שהופק בחלקה הנידונה מאחר ומדובר בבניין גדול מרובה כניסות. על עורך הבקשה לציין את ההיתרים הרלוונטיים לאותה כניסה.

- בתאריך 09/08/2025 בת 2005/0132.00 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירות.

- בתאריך 26/02/2007 בת 2005/0609.00 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירות.

- בתאריך 15/10/2006 בת 2006/0426.00 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירות.

- בתאריך 20/06/2008 בת 2006/0778.00 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירות.

- בתאריך 13/10/2013 בת 2011/0426.00 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירות.

- בתאריך 13/10/2013 בת 2017/0204.02 במסגרתו אושרו לדירה 22 תוספת בניה מרפסות וחדר מחוץ .
ישנם עוד היתרים רבים שיפורטו ע"י עורך הבקשה.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמות, רח' אהרן אשכולי 124.

גוש : 30714 חלקה : 11.

מדובר בבניין בן ארבע קומות ובן 8 כניסות.

מצב מוצע :

קומת ב' במפלס +5.60 :

מוצע עבור יח"ד מס' 22 סגירת מרפסת קיימת, הפיכת שטח המרפסת לשטח עיקרי.

קומת ג במפלס +8.40 :

מוצע עבור יח"ד מס' 22 תוספת מכח השלמת דירת גג, מרפסת גג לא מקורה ומרפסת גג לסגירה בחלונות אלומיניום.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות :

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

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו שתי התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11 .

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

מידע קודם

	מתאריך	

מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת דירת גג , סגירת מרפסת לחדר – השטחים מוצעים ע"פ תב"ע , ומרפסת גג. אין מניעה לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית. ישנם שני התנגדויות שהינם התנגדות אחת מאחר ומדובר בבני זוג. הטוענים לרעש, והיזק ראייה ומבקשים להגיע לוועדה כדי להציג את טענותם. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים לוועדת לשמיעת התנגדויות. % השלמת דירת גג התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף " . השטחים חורגים מהמותר במעט יש לצמצם את שטחים למותר. שטח בניה : קומת ג במפלס +8.40 : שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : שטח החלקה הינו 9321 מ"ר. $9321 * 5\% = 466.05$ מ"ר ישנם 16 דירות גג בחלקה $16 * 466.05 = 29.13$ מ"ר לכל דירה. סה"כ שטחים מוצעים מותרים: 29.13 מ"ר מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע: 30.33 מ"ר . יש לצמצם את השטח המוצע ל 29.13 מ"ר. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.40 : *מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 4.62 מ' , רוחב 6.80 מ' ובשטח 32.54 מ"ר. אין מניעה לאשר.	11/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

*מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 2.05 מ' , רוחב 3.82 מ' ובשטח 4.64 מ"ר. המרפסת המבוקשת אושרה בהיתר מס' 2017/0204.02 אין לבקשה פעם נוספת בהיתר זה. יש להסירה מהבקשה ולחשב את שיטחה כשטח קיים. מוצע סגירת המרפסת גג המבוקשת עם חלונות אלומיניום . ע"פ התב"ע סעיף 9ט"ו. 2 "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה חכוכית בלבד, ותצוין בהיתר הבניה". ע"כ אין מניעה לאשר את סגירת המרפסת היות והיא תואמת נספח בינוי. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8287 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 8287-תחילת תוקף 19/12/2003, ייעוד אזור מגורים מיוחד. תוכנית כפופות : * 5/27/02 -תחילת תוקף 05/11/1987, אזור מגורים 3-4 קומות. * 2625 א -תחילת תוקף 09/07/1981, אזור מגורים 1. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : תבע 8287 אינו כולל סעיף סטייה נכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 8287 קיים נספח בינוי מנחה הנוגע לתוספות ציודיות ולתוספות על הגג. ע"פ תב"ע : -ע"פ תב"ע 8287 : * אושרו שטחי בניה על הגג . שטחים אלו אושרו בהיתר מס' 2017/201.02 אך טרם נבנתה התוספת. *אושרה מרפסת גג בשטח 7.65 מ"ר. * אושרו שטחים לדירה 22 במפלס +5.60 . מצב מוצע : קומת ב' במפלס +5.60 : יח"ד מס' 22 : מוצע סגירת מרפסת קיימת, הפיכת שטח המרפסת לשטח עיקרי. השטחים במפלס זה מוצעים בשונה מנספח בינוי אולם לפי תב"ע סעיף 9-ג' : " הועדה מקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, מגבלת שטחי הבניה, ומגבלת קווי הבנין." היות והמוצע עומד בהוראות התב"ע, והיות המוצע מקובל מבחינה תכנונית, מאחר ויש בהמשך החזית הרחבות מאושרות ע"פ תב"ע במיקום זהה לבינוי המבוקש, אין מניעה לאשר. קומת ג במפלס +8.40 : יח"ד מס' 22 : מוצע תוספת מכח 5% השלמת דירת גג. ראה סעיף השלמת דירת גג וסעיף שטחים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5281.00 שהוגש מיום 17/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים.		

מס' קומות : במסגרת הבקשה אין תוספת קומה. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטח בניה : קומת ב' במפלס +5.60 : שטח מוצע מכח התב"ע 8287 : שטח עיקרי מאושר ע"פ תב"ע : 15.20 מ"ר מוצע בבקשה : שטח עיקרי מוצע : 9.64 מ"ר השטח עומד במותר. אין מגיעה לאשר. קומת ג במפלס +8.40 : שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : שטח החלקה הינו 9321 מ"ר. $9321 \times 5\% = 466.05$ מ"ר ישנם 16 דירות גג בחלקה $16 \times 466.05 = 29.13$ מ"ר לכל דירה. סה"כ שטחים מוצעים מותרים: 29.13 מ"ר מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע : 30.33 מ"ר . יש לצמצם את השטח המוצע ל 29.13 מ"ר. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.40 : *מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 4.62 מ' , רוחב 6.80 מ'		

ובשטח 32.54 מ"ר. אין מניעה לאשר. *מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 2.05 מ' , רוחב 3.82 מ' ובשטח 4.64 מ"ר. המרפסת המבוקשת אושרה בהיתר מס' 2017/0204.02 אין לבקשה פעם נוספת בהיתר זה. יש להסירה מהבקשה ולחשב את שיטחה כשטח קיים. מוצע סגירת המרפסת גג המבוקשת עם חלונות אלומיניום . ע"פ התב"ע סעיף 9ט'2 "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה חכוכית בלבד, ותצוין בהיתר הבניה". ע"כ אין מניעה לאשר את סגירת המרפסת. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 8287 - סעיף 9 ח - חל סעיף שלביות ביצוע. : 1."תוספות הבניה יבוצעו בשלבים למלטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכול לרווחת הדייר שמעליה". 2."הבניה על הגג תבנה בענף אחד ובנפרד מהתוספות בחזיתות" המוצע בבקשה הינו במפלס האחרון באותה כניסה והבניה על הגג מבוקשת יחד עם הבניה בחזית . המוצע עומד בהוראות התב"ע לעניין שלביות ביצוע. 5% השלמת דירת גג יש לעמוד במדיניות מהנדס עיר כדלקמן : -מדובר בדירת גג. -הוצגה תכנית צל. -מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה. -מבוקש בינוי מכח תב"ע + השלמת דירת גג- אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 1454198.		

-שיפור אדריכלי - ייבחן ע"י מנהל האגף. התקבל אישור שיפור אדריכלי. -עמידה בשטחים נבחנו בפרק "שטחים". השטחים חורגים מהמותר יש לצמצם את שטחים למותר. תימוכין קניינים : "בנייה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין" המוצע בבקשה הינו על גג משותף ולכן נדרש תימוכין קניינים. התקבלו חתימות כנדרש במעמד הדסק בפתיחת התיק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 15/01/2026 - " לאשר את הבקשה ". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 24/11/2025 - " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו שתי התנגדות- שהינם התנגדות אחת מאחר ומדובר בבני זוג. 1 . מאת נתן כדורי הגר בדירה 17 , דירה שנמצאת ליד דירת המבקש באותה- קומה בכניסה ליד. לפי דבריו הבניה במפלס +8.40 קרובה מאוד לדירה שלו . בניית המרפסת תגרום לו לרעש שיגרתי והחלונות בחזית דומית מערבית קרובים ממש לחדר מגורים שלו. 2- . מאת מרים כדורי הגרה בדירה 17 , דירה שנמצאת ליד דירת המבקש- באותה קומה בכניסה ליד.		

הטענות זהות . המתנגדים מבקשים להגיעה לוועדה מסודרת. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת דירת גג , סגירת מרפסת לחדר – השטחים מוצעים ע"פ תב"ע , ומרפסת גג. אין מניעה לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית. ישנם שתי שמתנגדים לבקשה שמבקשים להגיע לוועדה כדי להציג את טענתם.		
5% השלמת דירת גג.	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
	אישור שירותי הכבאות	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת דירת גג , סגירת מרפסת לחדר – השטחים מוצעים ע"פ תב"ע , ומרפסת גג. אין מניעה לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית.

ישנם שני התנגדויות שהינם התנגדות אחת מאחר ומדובר בבני זוג. הטוענים לרעש, והיזק ראייה

ומבקשים להגיע לוועדה כדי להציג את טענתם.

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים לוועדת לשמיעת התנגדויות.

% השלמת דירת גג

התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף

" . השטחים חורגים מהמותר במעט יש לצמצם את שטחים למותר.

שטח בניה :

קומת ג במפלס +8.40 :

שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג :

שטח החלקה הינו 9321 מ"ר. $9321 * 5\% = 466.05$ מ"ר

ישנם 16 דירות גג בחלקה $16 * 466.05 = 29.13$ מ"ר לכל דירה.

סה"כ שטחים מוצעים מותרים: 29.13 מ"ר

מוצע בבקשה :

ש. עיקרי מוצע: 30.33 מ"ר .

יש לצמצם את השטח המוצע ל 29.13 מ"ר.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +8.40 :

*מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 4.62 מ', רוחב 6.80 מ' ובשטח 32.54 מ"ר.

אין מניעה לאשר.

*מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 2.05 מ', רוחב 3.82 מ' ובשטח 4.64 מ"ר.

המרפסת המבוקשת אושרה בהיתר מס' 2017/0204.02 אין לבקשה פעם נוספת בהיתר זה. יש להסירה מהבקשה ולחשב את שיטחה כשטח קיים.

מוצע סגירת המרפסת גג המבוקשת עם חלונות אלומיניום .

ע"פ התב"ע סעיף 9ט'2. "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה חכוכית בלבד, ותצויין בהיתר הבניה".

ע"כ אין מניעה לאשר את סגירת המרפסת היות והיא תואמת נספח בינוי.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2024/0382.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבנין קיים, הכשרת תוספת, הפיכת מחסן לחדר וריצוף חצר עפ"י תב"ע 1027531
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	רצקר יצחק
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

הדף היומי 601 , רמות

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1027531	תחילת תוקף	28/11/2022			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2845	תחילת תוקף	22/04/1982			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה :

1977/138 בית פרטי חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף, מפלס -3.00 :

כללי :

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת ממ"ד עבור דירה מס' 1 עם מדרגות מקשרות לדירה הקיימת בקומת כניסה.

חזית צפונית - מערבית :

מוצעת חצר אנגלית המשמשת לאורור עבור הממ"ד.

תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' רצקר) :

מוצעת תוספת בניה להכשרה ע"י הריסה ובניה מחדש.

מוצעת תוספת בניה ובה מדרגות פנימיות לקומה מתחת.

מוצע הפיכת מחסן לשטח עיקרי.

מוצעות 2 חצרות לדירה כאשר לחצר הדרומית מוצעות מדרגות לשביל קיים.

וכן מוצעים שינויים פנימיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות 2024.10.10 ועפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות ע"י אותם בעלים,

סה"כ התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצע ע"ג חלקה 17 ,

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים היות והתנגדות הינה לחצרות התואמות נספח בינוי במדויק, באם הוועדה תחליט שלא לזמן המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת : התקבלה התנגדות אחת מבעלה דירת מעל המבקש : "שטח הגינה המבוקש הינו שטח ציבורי של כל דיירי הבניין וכן התוספת הבניה תפגע בנראות הבניין ותבדיל אותו משאר הבניינים הסמוכים" ההתנגדות הינה לחצרות המוצעות התואמות נספח בינוי במדויק.		תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2845 תחילת תוקף : 22/04/1982 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון ברשות רישוי מיום 2025.05.22 ובה הוחלט " לדחות במתכונת המוצעת". היות ולא הוצעו כל השטחים עבור יח"ד מס' ע"מ לעמוד בשלבויות, וכן יש להשלים תנאים טרם דיון. לאחר מכן בתאריך 08.03.2026 הועלתה למערכת תוכנית מתוקנת, והושלמו תנאים טרם דיון הנדרשים. לפיכך לאור התיקונים שבוצעו בתיק הבקשה עולה לדיון חוזר. להלן המבוקש :	03/05/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1027531 תחילת תוקף 28/11/2022 אזור מגורים ב' 5/27/01 תחילת תוקף 20/03/1985 אזור מגורים כללי. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי מס' קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : ע"פ הוראות סעיף 7.1.1 : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כפלי מעלה , ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי)למשל קומה ראשונה..(יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה " הבניה מוצעת בשלבים מהקרקע כלפי מעלה עם גג ללא שימוש - יש להציע כנדרש או לחילופין לפרסם הקלה בשונה משלביות. - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת הוצגה מרפסת תקינה עם מעקה מעל התוספת המוצעת ועומד במותר לעניין שלביות הביצוע. הבניה בקומה מוצעת ללא כל תוספת השטחים המותרים בתב"ע – יש להציע את כל הבינוי המותר עפ"י התב"ע בכדי שלא לפגוע באפשרות מימוש הבניה עפ"י התב"ע של הדירה מעל - לאור פניית עורכת הבקשה כי נספח הבינוי הינו מנחה וכן עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית אין אפשרות לממש את התוספת התקיימה התייעצות טלפונית עם יועמ"שית אילנית מיכאלי ובה		

הובהר כי "אין צורך לממש את כל התוספת עבור יח"ד מס' 1 ואין זה פוגע במימוש התוספת בקומה מעל" על כן לא מומשו כל השטחים עבור יח"ד מס' 1- אין מניעה לאשר. תוספת קומת מרתף - תוספות הבנייה בקומת המרתף תותר בנפרד לכל יח"ד בפני עצמה- מוצע ליח"ד אחת כנדרש, עומד במותר. נספח בינוי : קיים נספח הבינוי מנחה. הנספח מציע לדירה מס' 1 : בקומת המרתף - תוספת קומה חדשה כולל ממ"ד עבור דירה מס' 1 עם מדרגות מקשרות לדירה הקיימת בקומת הקרקע- המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד במדויק , אין מניעה לאשר. בקומת הקרקע- הפיכת שטח שרות לעיקרי, תוספת שטח עיקרי- הכשרת עבירה והרחבת חדר , בנוסף 2 חצרות ומדרגות יציאה מחצר אחת ודלת לשביל הסמוך – המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד למעט תוספת יציאה של דלת נוספת חצר- לא ניתן לאשר פתח נוסף יציאה לדלת חצר לאיזור ציבורי- יש לבטל ולהוציא מהבקשה - הוסרה מהבקשה יציאה נוספת מחצר. שטחי בניה : קומת מרתף : 82.97 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד - מוצע 40.49 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד, עומד במותר. קומת כניסה : 57.82 מ"ר עיקרי + הפיכת שטח שרות לעיקרי 13.78 מ"ר – מוצע 45.04 מ"ר עיקרי, פחות מהמאושר, עומד במותר + 13.04 מ"ר הפיכת שטח שרות לעיקרי , עומד במותר. ממ"ד : עפ"י נספח מוצע ממ"ד לדירה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

גובה בניה,הריסות בניה,מס' יח"ד,מס' קומות,חניה,תכנית,מרווח קדמי,פריסת גדרות, ניהול מי נגר : לא רלוונטי. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית לצורך אוורור הממ"ד. עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 : "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" החצר האנגלית המוצעת עומדת בתקנות בניה במרווחים – אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : עפ"י תב"ע : "היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413" מוצע בבקשה : לא התקבל נוהל בקרה הנדסית -יש להגיש כנדרש. התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 12.06.2025 ע"י אריאל בבג'נוב והמוצע בבקשה תואם במדויק לאישור זה. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג, 5% ניוד זכויות : לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : בניה ע"פ נספח – לא נדרש. אישור מחלקת איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 20/10/2025 ע"י בצלאל אורטל.		

אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 10/02/2026 ע"י ענבל כהנא. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 26/11/2024 ע"י שלומי רוטלוי. ליקויים גרפיים : - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה כעת תוקנו כל התיקונים עפ"י הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת : התקבלה התנגדות אחת מבעלה דירת מעל המבקש : "שטח הגינה המבוקש הינו שטח ציבורי של כל דיירי הבניין וכן התוספת הבניה תפגע בנראות הבניין ותבדיל אותו משאר הבניינים הסמוכים" ההתנגדות הינה לחצרות המוצעות התואמות נספח בינוי במדויק. - מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		

לדחות במתכונות המוצעת : התכנית המוצעת תואמת נספח בינוי אך אינם מבוקשים כלל השטחים עפ"י נספח יש להציע את כלל השטחים המותרים לדירה בקומת הכניסה יש להציע את כל הבינוי המותר עפ"י התב"ע בכדי שלא לפגוע באפשרות מימוש הבניה עפ"י התב"ע של הדירה מעל. מוצע גג ללא שימוש יש להציע כנדרש או לחילופין לפרסם הקלה בנושא השלכיות. בנוסף יש להשלים תנאים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה –יש להגיש כנדרש. אישור מחלקת שפ"ע -יש להגיש כנדרש. חיזוק מבנים- נוהל בקרה הנדסית- יש להגיש כנדרש. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת מבעלה דירת מעל המבקש : שטח הגינה המבוקש הינו שטח ציבורי של כל דיירי הבניין וכן התוספת הבניה תפגע בנראות הבניין ותבדיל אותו משאר הבניינים הסמוכים. התיק עולה לדיון לדחיה, ע"כ נושא ההתנגדויות אינו נידון בשלב זה. נספח בינוי : לא ניתן לאשר פתח נוסף יציאה לדלת חצר לאיזור ציבורי- יש לבטל ולהוציא מהבקשה. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	22/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

לדחות במתכונות המוצעת : התכנית המוצעת תואמת נספח בינוי אך אינם מבוקשים כלל השטחים עפ"י נספח יש להציע את כלל השטחים המותרים לדירה בקומת הכניסה יש להציע את כל הבינוי המותר עפ"י התב"ע בכדי שלא לפגוע באפשרות מימוש הבניה עפ"י התב"ע של הדירה מעל. מוצע גג ללא שימוש יש להציע כנדרש או לחילופין לפרסם הקלה בנושא השלכיות. בנוסף יש להשלים תנאים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה –יש להגיש כנדרש. אישור מחלקת שפ"ע -יש להגיש כנדרש. חיזוק מבנים- נוהל בקרה הנדסית- יש להגיש כנדרש. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת מבעלה דירת מעל המבקש : שטח הגינה המבוקש הינו שטח ציבורי של כל דיירי הבניין וכן התוספת הבניה תפגע בנראות הבניין ותבדיל אותו משאר הבניינים הסמוכים. התיק עולה לדיון לדחיה, ע"כ נושא ההתנגדויות אינו נידון בשלב זה. נספח בינוי : לא ניתן לאשר פתח נוסף יציאה לדלת חצר לאיזור ציבורי- יש לבטל ולהוציא מהבקשה. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	05/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2845 תחילת תוקף : 22/04/1982 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *5/27/01 תחילת תוקף 20.03.1985אזור מגורים כללי *1027531 תחילת תוקף 28.11.2022 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/7100 שהוגש מיום 30.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת אינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה מירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מב' 1 מס' יח"ד המירבי בתכנית זו.	05/05/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 10.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת מבעלה דירת מעל המבקש : שטח הגינה המבוקש הינו שטח ציבורי של כל דיירי הבניין וכן התוספת הבניה תפגע בנראות הבניין ותבדיל אותו משאר הבניינים הסמוכים. התיק עולה לדיון לדחיה, ע"כ נושא ההתנגדויות אינו נידון בשלב זה. נספח בינוי : קיים נספח הבינוי מנחה הנספח מציע לדירה מס' 1 בקומת המרתף - תוספת קומה חדשה כולל ממ"ד עבור דירה מס' 1 עם מדרגות מקשרות לדירה הקיימת בקומת הקרקע- המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד במדויק , אין מניעה לאשר. בקומת הקרקע- הפיכת שטח שרות לעיקרי, תוספת שטח עיקרי- הכשרת עבירה והרחבת חדר , בנוסף 2 חצרות ומדרגות יציאה מחצר אחת ודלת לשביל הסמוך – המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד למעט תוספת יציאה של דלת נוספת חצר- לא ניתן לאשר פתח נוסף יציאה לדלת חצר לאיזור ציבורי- יש לבטל ולהוציא מהבקשה. שטחי בניה : חישוב השטחים : קומת מרתף: 82.97 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד- מוצע 82.16		

מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד, עומד במותר. קומת כניסה : 57.82 מ"ר עיקרי + הפיכת שטח שרות לעיקרי 13.78 מ"ר – מוצע 45.04 מ"ר עיקרי, פחות מהמאוסר, עומד במותר + 13.04 מ"ר הפיכת שטח שרות לעיקרי, עומד במותר. ממ"ד : עפ"י נספח מוצע ממ"ד לדירה אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת אישור פיקוד העורף. גובה בניה, הריסות בניה, מס' יח"ד, מס' קומות, חניה, תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר : לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י תב"ע : היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 מוצע בבקשה : לא התקבל נוהל בקרה הנדסית -יש להגיש כנדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע : ע"פ הוראות סעיף 7.1.1 : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כפלי מעלה , ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי(למשל קומה ראשונה..) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה- הבניה מוצעת בשלבים מהקרקע כלפי מעלה עם גג ללא שימוש, יש להציע כנדרש או לחילופין לפרסם הקלה בשונה משלביות. הבניה בקומה מוצעת ללא כל תוספת השטחים המותרים בתב"ע – יש להציע את כל הבינוי המותר עפ"י התב"ע בכדי שלא לפגוע באפשרות מימוש הבניה עפ"י התב"ע של הדירה מעל.		

תוספת קומת מרתף- תוספות הבנייה בקומת המרתף תותר בנפרד לכל יח"ד בפני עצמה. - מוצע ליח"ד אחת כנדרש, עומד במותר תימוכין קנייניים : בניה ע"פ נספח – לא נדרש. חוות דעת תכנונית : התכנון המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תיכנוני. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה – לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מחלקת שפ"ע – לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 26.11.2024		
	07/08/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	12	אישור שפ"ע – הגשת ערבות בנקאית בסך 6,743 ₪ עבור שימור העצים.

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים :

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים היות והתנגדות הינה לחצרות התואמות נספח בינוי במדויק, באם הוועדה תחליט שלא לזמן המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות אחת מבעלה דירת מעל המבקש : "שטח הגינה המבוקש הינו שטח ציבורי של כל דיירי הבניין וכן התוספת הבניה תפגע בנראות הבניין ותבדיל אותו משאר הבניינים הסמוכים"

ההתנגדות הינה לחצרות המוצעות התואמות נספח בינוי במדויק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2016/0163.07</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר, ממ"ד וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זכריה יצחק
עורך הבקשה	גברת סקולסקי מלכה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

לואי ליפסקי 40, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			
973099	תחילת תוקף	04/11/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 20/07/2025 בת.ב. 2016/0163.04 עבור " תוספת בניה על הגג ובקומת מחסנים, ובנית מרפסת" בהיתר זה אושרו 168.88 לשטח עיקרי ו- 13.67 לשטח שירות.

- בתאריך 08/12/2024 בת.ב. 2016/0163.03 עבור " תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים, בניית מרפסת" בהיתר זה אושרו 80.46 לשטח עיקרי.

- בתאריך 10/10/2016 בת.ב. 2016/0163.00 עבור " תוספת בניה, ממ"ד, ומרפסות" בהיתר זה אושרו 17.83 לשטח עיקרי ו- 23.72 כשטח שירות.

- בתאריך 27/04/2010 בת.ב. 2004/0110.01 עבור "תוספת מרפסת לדירה בקומה א'".

- בתאריך 31/05/2004 בת.ב. 2004/0110.00 עבור "תוספת מרפסת לדירה במפלס +9.00".

- בתאריך 20/07/1977 בת.ב. 1975/0175.00 עבור "בנין חדש" בהיתר זה אושרו 1971.22 לשטח עיקרי ו- 203.24 לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין בן 2 כניסות במפלסים מדורגים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים ברחוב לואי ליפסקי 40, בשכונת רמות גוש : 30718 , חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס -4.20 , -2.80 , -1.40 :

חזית דרומית - מזרחית :

מוצע יסודות לממ"ד וכן יסודות לתוספת המוצעת.

קומה א' , מפלס +0.00 :

חזית דרומית - מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' זכריה) :

מוצעת תוספת בניה וממ"ד.

מוצע ריצוף חצר.

קומה א' , מפלס +0.00 :

חזית דרומית - מזרחית :

מוצע גג לתוספת המוצעת וכן לממ"ד לא לשימוש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

1. "תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 30/09/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי מוצע ממ"ד שונה מהנספח וחורג מקו הבניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני ולא ניתן לאשר, התוספת המוצעת חורגת מתחום קווי הבניין המאושרים ויש להתאימה במדויק לנספח, בנוסף עורך הבקשה לא הופנה במעמד פתיחת התיק לביצוע נוהל בקרה הנדסית עפ"י הוראות התב"ע, ולא התקבל אישור שפ"ע כתנאים טרם דיון ועוד הערות רישויות וטכניות. לבקשה התקבלו 2 התנגדויות אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. קווי בניין : - יש להתאים את התוספת המוצעת לתחום קווי הבניין המאושרים ולנספח הבינוי עפ"י תוכנית 973099. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק ואף מסמן קו בניין למרפסות שאינו רלוונטי לבקשה - יש לסמן את קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שלביות ביצוע : המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד בקומה א' בלבד, כאשר לא מוצעת מרפסת תקינה עם מעקה בקומה ב' - יש להציע מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכו' או לחילופין לפרסם הקלה בגין "הקלה מסעיף שלביות הביצוע".

נספח בינוי : המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה וממ"ד בשונה מהנספח ובחריגה מקו בניין, וכן מוצע ריצוף חצר שאינו תואם במדויק למידות בנספח. - יש להתאים את התוספת המוצעת במדויק לנספח הבינוי על מנת לעמוד בתחום קווי הבניין המאושרים. - ריצוף חצר - יש להתאים במדויק לנספח הבינוי או לחילופין להמציא 2/3 חתימות שכנים מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין לבנייה בשטח משותף. שטחי בניה : בבחינה על פניו נראה כי המוצע עומד במניין שטחי הבנייה המותרים, אולם התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין ויש להתאימה לנספח הבינוי, בנוסף הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, וחורג מקו הבניין ולא ניתן לאשרו כפי שמוצע כעת - (ראה סעיף ממ"דים). לאחר שינוי מיקום הממ"ד יידרש עורך הבקשה לחשב שטח יציאה לממ"ד שהינו שטח שירות קיים עפ"י היתר כשטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע - יש להתאים את התוספת המוצעת לנספח הבינוי לחשבה כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. ממ"דים : הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי וחורג מקו בניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני עבור יח"ד זו- ולא ניתן לאשר ממ"ד החורג מקו הבניין במקרה זה עפ"י מדיניות מהנדס עיר - יש לשנות את מיקום הממ"ד ולהציעו עפ"י נספח הבינוי במדויק בתחום קווי הבניין המאושרים. הריסות : - יש לסמן במדויק את המיועד להריסה עפ"י נספח הבינוי כתנאי לתחילת עבודות. נוהל בקרה הנדסית : בבחינה נמצא כי הבקשה לא הופנתה במעמד פתיחת התיק לביצוע נוהל בקרה הנדסית, וכן בהצהרת מהנדס שהתקבלה לא סומנו הסעיפים הרלוונטיים- יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון וכן הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.		

אישור מחלקת שפ"ע : - יש להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 973099 תחילת תוקף : 04/11/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 973099 תחילת תוקף 04/11/2023 אזור מגורים ב'. 5803 תחילת תוקף 27/06/2001 אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה.	29/04/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 , מס' יח"ד המירבי, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר עבור יח"ד מס' 1 מוצעת תוספת בניה, ממ"ד וכן ריצוף חצר החורגים מקו הבניין. תוספת הבניה המוצעת תואמת נספח עפ"י תוכנית מאושרת מס' 5803 כאשר בתוכנית בחלקה חלה תוכנית חדשה מס' 973099 בה נקבעו קווי בניין לבניה וכוללת נספח בינוי מפורט הכולל בתוכו את השטחים שאושרו בתוכנית מס' 5803 בתחום קווי הבניין עפ"י תוכנית זו - יש להתאים את התוספת המוצעת לתחום קווי הבניין המאושרים ולנספח הבינוי עפ"י תוכנית 973099. לעניין ריצוף החצר – אין מניעה לאשר בכפוף להמצאת תימוכין קניינים נדרשים - (ראה סעיף נספח בינוי). לעניין הממ"ד החורג מקו הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק ואף מסמן קו בניין למרפסות שאינו רלוונטי לבקשה - יש לסמן את קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. " הבניה בכל עמודה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. " תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניית יתר תוספות הבניה בבניין, תתאפשר בניית תוספת עבור כל יח"ד ללא תלות בדירות האחרות באותה קומה" המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד בקומה א' בלבד, כאשר לא מוצעת מרפסת תקינה עם מעקה בקומה ב' - יש להציע מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכו' או לחילופין לפרסם		

הקלה בדבר "הקלה משלכיות הביצוע". נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים. מוצע בבקשה ואינו תואם לנספח הבינוי : קומת מחסנים, מפלס -4.20, -2.80, -1.40 : חזית דרומית - מזרחית : מוצע יסודות לממ"ד וכן יסודות לתוספת המוצעת. קומה א' , מפלס +0.00 : חזית דרומית - מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' זכריה) : מוצעת תוספת בניה וממ"ד. מוצע ריצוף חצר. קומה א' , מפלס +0.00 : חזית דרומית - מזרחית : מוצע גג לתוספת המוצעת וכן לממ"ד לא לשימוש. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה וממ"ד בשונה מהנספח ובחריגה מקו בניין, וכן מוצע ריצוף חצר שאינו תואם במדויק למידות בנספח. בנוסף עבור יח"ד מס' 5 בקומה ב' לא מוצעת תוספת כמוצע בנספח וכן לא הוצגה מרפסת תקינה עם מעקה עפ"י הוראות התוכנית - (ראה סעיף שלכיות ביצוע). לעניין מיקום הממ"ד בשונה מהנספח – (ראה סעיף ממ"דים). - יש להתאים את התוספת המוצעת במדויק לנספח הבינוי על מנת לעמוד בתחום קווי הבניין המאושרים. - ריצוף חצר - יש להתאים במדויק לנספח הבינוי או לחילופין להמציא 2/3 חתימות שכנים מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין לבנייה בשטח משותף. שטחי בניה :		

ש. עיקרי : שטח עיקרי קיים עפ"י נספח חישוב שטחים : 94.92 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 91.96 מ"ר. ש. עיקרי נוסף מאושר בתב"ע 5803 : 23.50 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מותר עפ"י תב"ע 973099 עבור הפיכת שירות לעיקרי והגדלת שטח ממ"ד : 3.80 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 21.26 מ"ר. ש. שירות : מותר בתב"ע : 12 מ"ר עבור ממ"ד כולל עובי קירות. ש. שירות מוצע : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + קירות סה"כ 11.81 מ"ר. בבחינה על פניו נראה כי המוצע עומד במניין שטחי הבנייה המותרים, אולם התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין ויש להתאימה לנספח הבינוי, בנוסף הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, וחורג מקו הבניין ולא ניתן לאשרו כפי שמוצע כעת - (ראה סעיף ממ"דים). לאחר שינוי מיקום הממ"ד יידרש עורך הבקשה לחשב שטח יציאה לממ"ד שהינו שטח שירות קיים עפ"י היתר כשטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע - יש להתאים את התוספת המוצעת לנספח הבינוי לחשבה כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. ממ"דים : מותר עפ"י תקנות : מותר ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ויחושב כשטח שירות. קומת מחסנים, מפלס -4.20, -2.80, -1.40 : חזית דרומית - מזרחית : מוצע יסודות לממ"ד. קומה א' , מפלס +0.00 : חזית דרומית - מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 (משי זכריה) מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9.18 מ"ר + עובי קירות סה"כ 11.81 מ"ר. קומה א' , מפלס +0.00 : חזית דרומית - מזרחית :		

מוצע גג לממ"ד לא לשימוש . הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי וחורג מקו בניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני עבור יח"ד זו- ולא ניתן לאשר ממ"ד החורג מקו הבניין במקרה זה עפ"י מדיניות מהנדס עיר - יש לשנות את מיקום הממ"ד ולהציעו עפ"י נספח הבינוי במדויק בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : מס' קומות מעל ומתחת הכניסה הקובעת כמסומן בנספח הבינוי מס' 1. מוצע בבקשה תוספת בניה עבור יח"ד מס' 1 בקומה א', אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 24 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 24 יח"ד. מוצע בבקשה תוספת בניה עבור יח"ד קיימת, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת כמסומן בנספח הבינוי מס' 1. מוצע בבקשה תוספת בניה עבור יח"ד קיימת, אין שינוי בגובה הבניה. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ה) : "גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה המסומנות בצבע צהוב מיועדות להריסה וייהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי לתחילת עבודות". בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי - יש לסמן במדויק את המיועד להריסה עפ"י נספח הבינוי כתנאי		

לתחילת עבודות. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע 4.1.2 (יא) (4) : "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". בבחינה נמצא כי הבקשה לא הופנתה במעמד פתיחת התיק לביצוע נוהל בקרה הנדסית, וכן בהצהרת מהנדס שהתקבלה לא סומנו הסעיפים הרלוונטיים- יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון וכן הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/01/2026 ע"י שירה אדלר. אישור מחלקת שפ"ע : למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע- יש להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי, ובבחינה נמצא כי מוצע ממ"ד שונה מהנספח וחורג מקו הבניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני ולא ניתן לאשר, התוספת המוצעת חורגת מתחום קווי הבניין המאושרים ויש להתאימה במדויק לנספח, בנוסף עורך הבקשה לא הופנה במעמד פתיחת התיק לביצוע נוהל בקרה הנדסית עפ"י הוראות התב"ע, ולא התקבל אישור שפ"ע כתנאים טרם דיון ועוד הערות רישויות וטכניות. - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, בבחינה נמצא כי הוגשו 2 התנגדויות ע"י אותו מתנגד, סה"כ 2 התנגדויות : לטענת המתנגדים : מתנגד מס' 1 אסתר עובדיה דירה מס' 8 :		

***הממ"ד המתוכנן יחסום שביל גישה ציבורי לבניין". - הממ"ד אכן חוסם שביל גישה ציבורי ושונה מהנספח, אך התוספת המוצעת צמוד לממ"ד הינה מכח התב"ע. מתנגד מס' 2 שוכר בבנין : *** הבנייה תעשה הרבה רעש, יש אצלינו במשפחה הרבה שלומדים – יפריע מאד, בנוסף יש לחלק מבני המשפחה רגישות לאבק כך שתהליך הבנייה יכול להחמיר את המצב". אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הקלה מקו בניין לצורך תוספת ממ"ד	09/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי מוצע ממ"ד שונה מהנספח וחורג מקו הבניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מייגוני ולא ניתן לאשר, התוספת המוצעת חורגת מתחום קווי הבניין המאושרים ויש להתאימה במדויק לנספח, בנוסף עורך הבקשה לא הופנה במעמד פתיחת התיק לביצוע נוהל בקרה הנדסית עפ"י הוראות התב"ע, ולא התקבל אישור שפ"ע כתנאים טרם דיון ועוד הערות רישויות וטכניות.

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

קווי בניין :

- יש להתאים את התוספת המוצעת לתחום קווי הבניין המאושרים ולנספח הבינוי עפ"י תוכנית 973099.

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק ואף מסמן קו בניין למרפסות שאינו רלוונטי לבקשה

- יש לסמן את קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שלביות ביצוע :

המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד בקומה א' בלבד, כאשר לא מוצעת מרפסת תקינה עם מעקה בקומה ב' - יש להציע מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכו' או לחילופין לפרסם הקלה בגין "הקלה מסעיף שלביות הביצוע".

נספח בינוי :

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה וממ"ד בשונה מהנספח ובחריגה מקו בניין, וכן מוצע ריצוף חצר שאינו תואם במדויק למידות בנספח.

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

- ריצוף חצר - יש להתאים במדויק לנספח הבינוי או לחילופין להמציא 2/3 חתימות שכנים מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין לבנייה בשטח משותף.

שטחי בניה :

בבחינה על פניו נראה כי המוצע עומד במניין שטחי הבנייה המותרים, אולם התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין ויש להתאימה לנספח הבינוי, בנוסף הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, וחורג מקו הבניין ולא ניתן לאשרו כפי שמוצע כעת - (ראה סעיף ממ"דים).

לאחר שינוי מיקום הממ"ד יידרש עורך הבקשה לחשב שטח יציאה לממ"ד שהינו שטח שירות קיים עפ"י היתר כשטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע - יש להתאים את התוספת המוצעת לנספח הבינוי לחשבה כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים.

ממ"דים :

הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי וחורג מקו בניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני עבור יח"ד ז'-

ולא ניתן לאשר ממ"ד החורג מקו הבניין במקרה זה עפ"י מדיניות מהנדס עיר - יש לשנות את מיקום הממ"ד ולהציעו עפ"י נספח הבינוי במדויק בתחום קווי הבניין המאושרים.

הריסות :

- יש לסמן במדויק את המיועד להריסה עפ"י נספח הבינוי כתנאי לתחילת עבודות.

נוהל בקרה הנדסית :

בבחינה נמצא כי הבקשה לא הופנתה במעמד פתיחת התיק לביצוע נוהל בקרה הנדסית, וכן בהצהרת מהנדס שהתקבלה לא סומנו הסעיפים הרלוונטיים - יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון וכן הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

אישור מחלקת שפ"ע :

- יש להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון.

ליקויים גרפיים :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2023/0119.01</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	ניוד שטחים לתוספת בניה, מרפסות זיז וגג וחדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לרנר אלישבע
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	ין זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

הרב בנימין מינץ 9, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	27	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3136	תחילת תוקף	23/02/1984			
3647	תחילת תוקף	26/11/1987			
5211	תחילת תוקף	25/12/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 16/06/1999 בת.ב. 1999/0160.00 עבור "תוספת בעמודה של 3 קומות" בהיתר זה אושרו 96.68 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 24/06/1999 בת.ב. 1999/0160.01 עבור "תוספת לקומה רביעית" בהיתר זה אושרו 34.56 מ"ר לשטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות המשמש למגורים ברחוב הרב בנימין מינץ 9, בשכונת רמות גוש : 30727 , חלקה : 27.

מצב מוצע :

קומה ד', מפלס +9.00 :

עבור דירת מש' לרנר :

מוצע תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת גג.

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ה', מפלס +12.00 :

עבור דירת מש' לרנר :

מוצעת תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות.

הקומה המוצעת כוללת שטח למגורים וחדר מחוץ.

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומת גג, מפלס +15.00 :

מוצע גג לקומה המוצעת לא לשימוש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת גובה לבניין ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוץ- תוספת גובה לבניין ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוץ".

2. "שינוי מנספח בינוי מחייב- שינוי מנספח בינוי מחייב ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוץ.

3. "ניוד תוספת שטחים מהצד לגג- ניוד תוספת מהצד לגג משום שהעמודה לא בונה והדירה בקומה ד' צריכה תוספת שטחים הניוד הוא בדומה לבניין הסמוך".

4. "תוספת חדר מחוזק- עבור מיגון לדירה בק"ד כאשר העמודה אינה בונה ממ"ד והמקלט רחוק".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 09/12/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : הבקשה מובאת להכרעת הועדה היות ופורסמו הקלות אולם לא פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת בחזית צפונית וכן לעניין מס' הקומות ומובא להכרעת הועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו להקלות אלו, מרפסת זיז בחזית הדרומית לא חושבה כשטח עיקרי ויש לצמצם את שטחי הבניה המותרים לכדי המותר, בנוסף עפ"י אישור ר"צ לאה שרייבר יש להתאים את התוספת לקונטור המאושר בבקשה מס' 1999/284.01 ועוד הערות רישויות וטכניות, באם הוועדה תחליט להכיר בהקלות שפורסמו המלצת הצוות המקצועי הינה לאשר בכפוף. מס' קומות : המוצע בבקשה חורג ממס' הקומות המותר עפ"י תב"ע ופורסמה הקלה בדבר "תוספת גובה לבניין ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוזק- תוספת גובה לבניין ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוזק". מובא להכרעת הועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה עבור החריגה במס' הקומות. מרפסות זיז : קומה ד', מפלס +9.00 :

עבור דירת משי' לרנר : חזית צפונית : - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בדבר "שינוי מנספח בינוי מחייב" גם לעניין עומק מרפסת מעל 1.5 מ'. - כתנאי למתן היתר בניה יש להמציא התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכח התב"ע. חזית דרומית : - יש להתאים את מידות המרפסת המוצעת לנספח הבינוי במדויק בהתאמה לקיים. - יש לחשב את המרפסת כשטח עיקרי למרפסות עפ"י התב"ע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת. קווי בניין : -יש לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שטחי בניה : על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינה נמצא כי מרפסת זיז חושבה כשטח מרפסות כאשר עפ"י התב"ע חושבה כשטח עיקרי לאחר שע"ב יחשב את המרפסת כשטח עיקרי המוצע יהווה חריגה משטחי הבניה המותרים - יש לחשב מרפסת זיז המוצעת בחזית הדרומית כשטח עיקרי למרפסות ולצמצם את התוספת המוצעת לכדי המותר. מדיניות מהנדס העיר- נIOD זכויות מהצד אל גג המבנה : בחינה חזותית- התקבל מייל ע"י עורך הבקשה בו אושר ע"י ר"צ לאה שרייבר להציע נIOD שטחים לגג כאשר העמודה הסמוכה בנתה בצד בדומה לבניין הסמוך. בבחינה נמצא כי הבנייה בגג בבניין הסמוך אושרה בתיק 1999/284.01 והמוצע בבקשה אינו תואם לבניה זו ואף נמצאו חריגות מהשטחים המותרים - יש להתאים את המוצע לקונטור שאושר בתיק מס' 1999/284.1 ובהתאמה את מרפסות הגג. הריסות :		

- יש לסמן את המיועד להריסה בצהוב על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5211 תחילת תוקף : 25/12/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5211 תחילת תוקף 25/12/1998 אזור מגורים 1 מיוחד. 3647 תחילת תוקף 26/11/1987 אזור מגורים 1 מיוחד תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/04/2025	06/05/2026	חוות דעת תכנונית

ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אולם עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין כנדרש על גבי התוכניות. -יש לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע: סעיף 9 (ט): "תותר בנית תוספות הבניה בחזיתות הבניינים הקיימים בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה 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". "תוספת הקומה בכל בנין המוצעת בתוכנית תיבנה בהינף אחד בלבד". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה בקומה ה' כאשר מוצעת תוספת קומה עבור משי' לרנר בקומה ד', השטח הינו מנויד מצד המבנה בקומה ד' לגג ועל כן עומד בשלבויות הביצוע- אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 2 שותק דהיינו "מחייב". לא תואם נספח בינוי ומוצע בבקשה: קומה ד', מפלס +9.00: עבור דירת משי' לרנר: מוצע תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת גג. חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. קומה ה', מפלס +12.00: עבור דירת משי' לרנר: מוצעת תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות.		

הקומה המוצעת כוללת שטח למגורים וחדר מחוזק. חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה. חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה. קומת גג, מפלס +15.00 : מוצע גג לקומה המוצעת לא לשימוש. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע ניוד שטח עיקרי מצד המבנה אל גג המבנה, וכן מוצע סגירת מרפסת גג חדר מחוזק, מרפסת זיז ומרפסות גג שאינם מוצעים בנספח הבינוי, לנידון פורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח בינוי מחייב- שינוי מנספח בינוי מחייב ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוזק" - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע: בסך של 272.48 מ"ר. עפ"י נספח שטחים בנספח הבינוי : ש. עיקרי מותר עבור קומה א': 69.12 מ"ר. עבור משי' לרנר : $69.12/2 = 34.56$ מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי : 34.59 מ"ר. על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינה נמצא כי מרפסת זיז חושבה כשטח מרפסות כאשר עפ"י התב"ע חושבה כשטח עיקרי לאחר שע"ב יחשב את המרפסת כשטח עיקרי המוצע יהווה חריגה משטחי הבניה המותרים - יש לחשב מרפסת זיז המוצעת בחזית הדרומית כשטח עיקרי למרפסות ולצמצם את התוספת המוצעת לכדי המותר. ש. שירות : עפ"י התב"ע עבור משי' לרנר לא מוצע ש. שירות. מוצע בבקשה : חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר +עובי קירות. - (ראה סעיף חדר מחוזק).		

מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה - המבקשים הינם בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל- לא הוצגה תוכנית צל היות והעמודה הסמוכה מימשה את התוספת מכח התב"ע. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- התקבל במעמד פתיחת התיק. תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התבע . בחינה חזותית- התקבל מייל ע"י עורך הבקשה בו אושר ע"י ר"צ ללא שרייבר להציע ניווד שטחים לגג כאשר העמודה הסמוכה בנתה בצד בדומה לבניין הסמוך. בבחינה נמצא כי הבנייה בגג בבניין הסמוך אושרה בתיק 1999/284.01 והמוצע בבקשה אינו תואם לבניה זו ואף נמצאו חריגות מהשטחים המותרים - יש להתאים את המוצע לקונטור שאושר בתיק מס' 1999/284.1 ובהתאמה את מרפסות הגג. חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות ויחושב כשטח שירות מעבר לזכויות הבניה. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : *מיקומו של החדר המחוזק- חדר מחוזק לא יאושר בסטייה מקו הבניין. * חדר מחוזק על הגג- חובה שיהיה בינוי קיים על הגג או לחילופין שהבקשה להיתר המוגשת תכלול תוספת בניה במסגרתה מבוקש גם החדר המחוזק. מוצע בבקשה : קומה ה', מפלס +12.00 :		

עבור דירת משי' לרנר : מוצעת תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות. הקומה המוצעת כוללת שטח למגורים וחדר מחוץ. החדר המחוזק מוצע בתחום קונטור הבניין הקיים ומוצעים שטחים נוספים בבקשה -אין מניעה לאשר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : תוספת קומה 1 עבור משי' לרנר כהרחבה לדירה ע"י מדרגות מקשרות. חישוב : 4 (קיים מעל) + 1 (מוצע מעל) = 5 . המוצע בבקשה חורג ממס' הקומות המותר עפ"י תב"ע ופורסמה הקלה בדבר "תוספת גובה לבניין ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוץ- תוספת גובה לבניין ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוץ". מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה עבור החריגה במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 8 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 8 יח"ד. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי נספח בינוי : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת +13.25 מ'. מוצע בבקשה : גובה מבנה +16.10 מ'. המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה מותר עפ"י נספח הבינוי שהינו מחייב, לנידון פורסמה הקלה		

"תוספת גובה לבניין ע"י ניווד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוזק- תוספת גובה לבניין ע"י ניווד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוזק" - אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קומה ד', מפלס +9.00 : עבור דירת משי' לרנר : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ' ורוחב של 4.10 מ' ובשטח של 8.20 מ"ר, המרפסת המוצעת הינה במיקום תוספת בניה עתידית מכח נספח בינוי. מותר עפ"י תקנות : * שטח מותר למרפסות לא מקורות- ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות. * עומק- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- המרפסת המוצעת בעומק 2 מ' כאשר לנידון לא פורסמה הקלה- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בדבר "שינוי מנספח בינוי מחייב" גם לעניין עומק מרפסת מעל 1.5 מ'. על פי מדיניות מהנדס עיר לעניין מרפסות לבניינים קיימים עד גובה 29 מ' (סעיף 12) : "מרפסות זיז המוצעות במיקום תוספת בניה עתידית מכח נספח בינוי, יתאפשרו בכפוף לעמידה בתנאים הבאים : * המרפסת מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכח התב"ע שטרם מומשה - המרפסת ממוקמת במיקום תוספת מכח התב"ע. * המרפסת תהיה כחלק מצמד אנכי- קיימות מרפסות בחזית זו. * תידרש התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכח התב"ע. - כתנאי למתן היתר בניה יש להמציא התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכח התב"ע. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ' ורוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.70 מ"ר, המרפסת המוצעת במיקום עפ"י נספח אולם מידות המרפסת אינן תואמות במדויק לנספח הבינוי, בנוסף המרפסת המוצעת חושבה כשטח מרפסות ולא כשטח עיקרי למרפסות עפ"י התב"ע. - יש להתאים את מידות המרפסת המוצעת לנספח הבינוי		

במדויק בהתאמה לקיים. - יש לחשב את המרפסת כשטח עיקרי למרפסות עפ"י התב"ע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת. מרפסת גג : קומה ה', מפלס +12.00 : עבור דירת משי' לרנר : חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.07 מ' ורוחב של 3.34 מ' ובשטח של 6.89 מ"ר - (ראה סעיף ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה). חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 4.01 מ' ורוחב של 6.96 מ' ובשטח של 25.86 מ"ר המרפסת המוצעת שונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה). הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 13 : "הגדר, הבניין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר" בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט - יש לסמן את המיועד להריסה בצהוב על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט. נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף חיזוק מבנים וכן עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 11/11/2025 ע"י ענבל כהנה.		

חוות דעת אדריכלית : המוצע אינו תואם נספח בינוי כאשר בוצע ניווד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, פורסמו הקלות אולם לא פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת בחזית צפונית וכן לעניין מס' הקומות ומובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו להקלות אלו, מרפסת זיז בחזית הדרומית לא חושבה כשטח עיקרי ויש לצמצם את שטחי הבניה המותרים לכדי המותר, בנוסף עפ"י אישור ר"צ לאה שרייבר יש להתאים את התוספת לקונטור המאושר בבקשה מס' 1999/284.01 ועוד הערות רישויות וטכניות- יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת גובה לבנין ע"י ניווד שטחים מהצד לגג ובניית חדר מחזק שינוי מנספח בינוי מחייב ניווד תוספת שטחים מהצד לגג	18/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת חדר מחוזק		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

הבקשה מובאת להכרעת הועדה היות ופורסמו הקלות אולם לא פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת בחזית צפונית וכן לעניין מס' הקומות ומובא להכרעת הועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו להקלות אלו, מרפסת זיז בחזית הדרומית לא חושבה כשטח עיקרי ויש לצמצם את שטחי הבניה המותרים לכדי המותר, בנוסף עפ"י אישור ר"צ לאה שרייבר יש להתאים את התוספת לקונטור המאושר בבקשה מס' 1999/284.01 ועוד הערות רישויות וטכניות, באם הועדה תחליט להכיר בהקלות שפורסמו המלצת הצוות המקצועי הינה לאשר בכפוף.

מס' קומות :

המוצע בבקשה חורג ממס' הקומות המותר עפ"י תב"ע ופורסמה הקלה בדבר "תוספת גובה לבניין ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוזק- תוספת גובה לבניין ע"י ניוד שטחים מהצד אל הגג ובניית חדר מחוזק".

מובא להכרעת הועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה עבור החריגה במס' הקומות.

מרפסות זיז :

קומה ד', מפלס +9.00 :

עבור דירת מש' לרנר :

חזית צפונית :

- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בדבר "שינוי מנספח בינוי מחייב" גם לעניין עומק מרפסת מעל 1.5 מ'.

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

חזית דרומית :

- יש להתאים את מידות המרפסת המוצעת לנספח הבינוי במדויק בהתאמה לקיים.

- יש לחשב את המרפסת כשטח עיקרי למרפסות עפ"י התב"ע.

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

קווי בניין :

-יש לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

שטחי בניה :

על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינה נמצא כי מרפסת זיו חושבה כשטח מרפסות כאשר עפ"י התב"ע חושבה כשטח עיקרי לאחר שע"ב יחשב את המרפסת כשטח עיקרי המוצע יהווה חריגה משטחי הבניה המותרים - יש לחשב מרפסת זיו המוצעת בחזית הדרומית כשטח עיקרי למרפסות ולצמצם את התוספת המוצעת לכדי המותר.

מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה :

בחינה חזותית- התקבל מייל ע"י עורך הבקשה בו אושר ע"י ר"צ לאה שרייבר להציע ניווד שטחים לגג כאשר העמודה הסמוכה בנתה בצד בדומה לבניין הסמוך.

בבחינה נמצא כי הבנייה בגג בבניין הסמוך אושרה בתיק 1999/284.01 והמוצע בבקשה אינו תואם לבניה זו ואף נמצאו חריגות מהשטחים המותרים - יש להתאים את המוצע לקונטור שאושר בתיק מס' 1999/284.1 ובהתאמה את מרפסות הגג.

הריסות :

- יש לסמן את המיועד להריסה בצהוב על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2020/0076.06</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יונה ישראל מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	39

כתובת האתר

לואי ליפסקי 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 17.06.2003 בת.ב 2002/0045.00 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע ומחסן בקומת מרתף."

- בתאריך 10.04.2003 בת.ב 2002/0045.01 ובו אושר " תוספת בניה בקומת הקרקע מעל מחסן"

- בתאריך 13.08.2006 בת.ב 2002/0045.02 ובו אושר " תוספת בניה לדירה בקומה א".

- בתאריך 19.07.2004 בת.ב 2002/0045.03 ובו אושר " תוספת חדריים ומרפסות לדירות בקומת הקרקע

ובקומה א'."

- בתאריך 26.02.2007 ב.ת.ב 2002/0045.05 ובו אושר " צירוף שטח מרפסות ותוספת מרפסת ומחסנים, פיתוח חצר ופרגולה"

- בתאריך 18.05.2009 ב.ת.ב 2002/0045.07 ובו אושר " מרפסת מדרגות ושינויים לדירה בקומת הקרקע"

- בתאריך 18.05.2010 ב.ת.ב 2002/0045.08 ובו אושר " תוספות בניה לשתי יח"ד"

- בתאריך 11.04.2013 ב.ת.ב 2002/0045.09 ובו אושר " תוספת בניה עפ"י תב"ע 4925"

- בתאריך 13.08.2013 ב.ת.ב 2002/0045.10 ובו אושר " הרחבת דירה ומחסן מוצע, פיתוח שטח, ירידה מגינה."

- בתאריך 21.07.2013 ב.ת.ב 2002/0045.11 ובו אושר " תוספת בניה + פרגולה"

- בתאריך 03.02.2014 ב.ת.ב 2002/0045.12 ובו אושר " מוצעת הרחבת דירה ומרפסת על גג הבית והעתקת שטחים על הגג."

- בתאריך 04.05.2015 ב.ת.ב 2002/0045.13 ובו אושר " בקשה לחידוש היתר מס' 105473 שניתן בבקשה 02/45.9 ."

- בתאריך 18.01.2016 ב.ת.ב 2002/0045.14 ובו אושר " תוספת בניה מרפסת ממ"ד"

- בתאריך 19.09.2019 ב.ת.ב 2002/0045.16 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת 2 יח"ד לפי תכנית 4925."

- בתאריך 31.05.2004 ב.ת.ב 2003/0260.00 ובו אושר "תוספות בניה בעמודה של 3 קומות מעל מסד "

- בתאריך 10.09.2007 ב.ת.ב 2003/0260.01 ובו אושר "תוכנית שינויים לתוספת מאושרת"

- בתאריך 20.01.2010 ב.ת.ב 2003/0260.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה רביעית"

- בתאריך 08.09.2004 ב.ת.ב 2004/0324.00 ובו אושר "תוספות בניה לדירה בקומת הקרקע"

- בתאריך 30.04.2007 ב.ת.ב 2006/0604.00 ובו אושר "תוספת מגורים ומחסן לדירה בקומת הקרקע"

- בתאריך 24.07.2011 ב.ת.ב 2006/0604.01 ובו אושר "תוספות בניה"

- בתאריך 24.03.2008 ב.ת.ב 2006/865.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת מעל מסד לדירה בקומת הקרקע"

- בתאריך 15.03.2012 ב.ת.ב 2009/0698.00 ובו אושר "תוספת בניה"

- בתאריך 22.02.2016 ב.ת.ב 2009/0698.01 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסת, מחסן , ריצוף חצר ומדרגות"

- בתאריך 22.12.2014 ב.ת.ב 2009/0698.03 ובו אושר "יציאה למרפסת"

- בתאריך 20.04.2015 ב.ת.ב 2009/0698.04 ובו אושר "תוספת בניה מרפסת ממ"ד"

- בתאריך 16.07.2018 ב.ת.ב 2009/0698.05 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסות , מחסן ופיתוח שטח"

- בתאריך 03.08.2022 ב.ת.ב 2009/0698.06 ובו אושר "הרחבת בניה"

- בתאריך 25.07.2022 ב.ת.ב 2009/0698.09 ובו אושר "תוספת בניה ממ"דים, מרפסות ומחסן "

- בתאריך 26.01.2014 בת.ב 2011/0440.00 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות"
- בתאריך 31.12.2018 בת.ב 2015/0005.01 ובו אושר "בניית מרפסת והגבהת חצר"
- בתאריך 03.12.2018 בת.ב 2015/0005.02 ובו אושר "תוספת בנייה, בניית מרפסת ובניית ממ"ד."
- בתאריך 16.05.2022 בת.ב 2015/0005.03 ובו אושר "תוספת בניה , ממדי"ם , מרפסות זיז"
- בתאריך 09.11.2020 בת.ב 2018/0024.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת."
- בתאריך 02.01.2023 בת.ב 2019/0290.01 ובו אושר "תוספת בנייה ומרפסות"
- בתאריך 03.05.2021 בת.ב 2020/0076.00 ובו אושר "תוספת בניה לפי תב"ע , ממ"ד, מחסן ותוספת מרפסת"
- בתאריך 16.02.2022 בת.ב 2020/0234.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת"
- בתאריך 12.02.2024 בת.ב 2020/0076.02 ובו אושר "תוספת בניה+בנית מרפסת סגורה באלומיניום וזכוכית תואם תב"ע 4925 לדירה מספר 67"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 38 בניין מרוב כניסות מדורג בן 4 קומות .

גוש : 30718 חלקה : 6.

מצב מוצע:

קומת מרתף במפלס -2.50 :

דירה 48 מש' יונה-מוצע מחסן.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 24.02.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין בעלי x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6 ,

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

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. המחסן המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.
05/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :

בתוכנית 4925 אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) , ע"פ הוראות התב"ע - "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה : "הקלה לתוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה" מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.50 : דירה 48 מש' יונה-מוצע מחסן- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מחסנים). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6249.00 שהוגש מיום 31.07.2025 ע"י המח' למידע תכנוני המחסן המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע התוספת בנייה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : בבקשה הנ"ל מוצע רק מחסן ע"כ לא רלוונטי. מחסן :		

מוצע בבקשה זו מחסן בהתאם לתוכנית צל שאושרו בתיק רישוי מס' 2020/0076.00. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 2.50- : דירה 48 מש' יונה-מוצע מחסן בתחום קווי בניין. בשטח-5.64 מ"ר- עומד במותר. בגובה- 2.20 מ'- עומד במותר. אין מניעה לאשר את המחסן המוצע. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : לא מוצע מרחב מוגן בבקשה זו . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 4925 סעיף (9. ט')4. – 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא "- מוצע שימוש במרפסת הקיימת- אין תוספת בניה בבקשה זו. 2. "מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד"- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : עבור בניה בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין המבוקש. התקבלו חתימות כנדרש במעמד פתיחת התיק.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 11.03.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 26.01.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. המחסן המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה.	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

המחסן המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2018/0472.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לפיצול היתר מספר 2018/0472.00 בין המבקשים דירה אחת מתוך 2.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פוטר שמואל אהרון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 85 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000א	תחילת תוקף	28/05/2016			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב שלמה זלמן דרוק 85 בניין מדורג בן 4 קומות.

גוש : 30565 חלקה : 37.

מצב מוצע :

כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי , בתיק מס' 2018/472.00 לתוספת בניה על הגג וסגירת מרפסת לשתי יח"ד.

כעת מבקשים פיצול היתר ללא תוספת שטח וללא שינויים.

הבקשה לפיצול הינה עבור מוצע בבקשה פיצול ליח"ד בלבד, כפי המותחם באדום בהרמוניקה.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בתאריך 27/11/2022 הופק היתר בניה מספר 117699 שבוקש בת.ב. 2018/0472.00 עבור תוספת בניה על הגג וסגירת מרפסת. כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי עבור יח"ד מס' 8 משי' פוטר. שלביות ביצוע : עפ"י תוכנית 1132786 סעיף 4.1.2 ב' (6)- " א. הבנייה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. " המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שטחים : אין שינוי בשטחים המוצגים בתיק זה מהיתר מקורי. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב תוספת קטנה מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 22.03.2026 - "לאשר את הבקשה" . אישורים :

התקבל אישור מחלקת הפיקוח לפיצול המבוקש מאת נבט בנימין בתאריך 2026/05/04. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם במדויק נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000 א תחילת תוקף : 28/05/2016 ייעוד הקרקע : בתאריך 27/11/2022 הופק היתר בניה מספר 117699 שבוקש בת.ב. 2018/0472.00 עבור תוספת בניה על הגג וסגירת מרפסת. כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי עבור יח"ד מס' 8 מש' פוטר. שלביות ביצוע : עפ"י תוכנית 1132786 סעיף 4.1.2 ב' (6)- " א. הבנייה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. " המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שטחים :	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

אין שינוי בשטחים המוצגים בתיק זה מהיתר מקורי. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב תוספת קטנה מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 22.03.2026 - "לאשר את הבקשה" . אישורים : התקבל אישור מחלקת הפיקוח לפיצול המבוקש מאת נבט בנימין בתאריך 2026/05/04. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם במדויק נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

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

בתאריך 27/11/2022 הופק היתר בניה מספר 117699 שבוקש בת.ב. 2018/0472.00 עבור תוספת בניה על הגג וסגירת מרפסת.

כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי עבור יח"ד מס' 8 מש' פוטר.

שלביות ביצוע:

עפ"י תוכנית 1132786 סעיף 4.1.2 ב' (6)-

" א. הבנייה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. "

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

שטחים:

אין שינוי בשטחים המוצגים בתיק זה מהיתר מקורי.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

בוטל ע"י המערכת עקב תוספת קטנה מ-200 מ"ר.

אישור שפ"ע:

ניתן אישור בתאריך 22.03.2026 - "לאשר את הבקשה".

אישורים:
התקבל אישור מחלקת הפיקוח לפיצול המבוקש מאת נבט בנימין בתאריך 2026/05/04.

חוות דעת תכנונית:
המוצע בבקשה תואם במדויק נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2018/0222.03</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים מכוח 6% הקלה כמותית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלכיאל רות
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

הדף היומי 621 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2845	תחילת תוקף	22/04/1982	7	אזור מגורים 5	4160

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת הופקו בחלקה הנידונה היתרים :

- בתאריך 13/02/2017 בת.ב.00958.2010 במסגרתו תוספת בניה לבנין קיים.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בשכונת רמות, רח' הדף היומי 621. גוש : 30718 חלקה : 12.

מדובר בניין בעל 3 קומות מעל מפלס הקרקע עם 3 כניסות .

מצב מוצע :

תוספת בניה מכח 6% הקלה כמותית.

קומת ב' במפלס +6.00 :

יח"ד מס' 29 :

מוצע תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה :

" תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית."

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 17.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

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

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
מוצע בבקשה תוספת בנוי מכח 6% הקלה כמותית מעל גג תוספת מאושרת בהיתר 2010/0958.00 של השכן מתחת. המוצע מקובל מבחינה תכנונית , והשטחים עומדים במותר לכן אין מניעה לאשר את הבקשה.	
29/04/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2845 תחילת תוקף :	

22/04/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 2845-תחילת תוקף 22/04/1982, אזור מגורים 5. תוכנית כפופות: * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תכנית 2845 אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטיה נכרת. נספח בינוי: בתו כנית לא 2845 קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6315.00 שהוגש מיום 08/09/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. למגרש לא קיים קו בניין אך קו בניין בכתום התקבל מתיק קווי בניין. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: במסגרת הבקשה אין תוספת קומה. מס' יח"ד:		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטח בניה : ממבקש הנידונה השטחים מוצעים מכח 6% הקלה כמותית. מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +6.00 : יח"ד מס' 29 : מוצע תוספת בינוי מכח 6% הקלה כמותית. שטח החלקה הינו 5757 מ"ר . ישנם דיירים בחלקה שאושר עבורם תב"ע חדשה ולכן הם אינם יכולים לבקש תוספת שטח מח 6% הקלה כמותית. מס" הדירים שלא אושר להם תב"ע אחרי 1989 : 25 דיירים. $5757 * 6\% = 345.42 \text{ מ"ר}$ $345.42 / 25 = 13.82 \text{ מ"ר}$ מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי של 11.41 מ"ר. השטחים עומדים במותר ולכן אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תוכנית 2845 לא כוללת בהוראותיה סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע אינו בשטח משותף ולכן לא נדרש חתימות פוזיטיביות. תנאים טרם דיון : אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 24/02/2026 "לאשר את הבקשה".		

אישור איכות הסביבה : לא נדרש מאחר ומדובר בתוספת הקטנה מ-200מ"ר. נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 2845 אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. בהצהרת מהנדס שהתקבלה המסגרת פתיחת תיק הוצהר כי "הבניין נשוא הבקשה אינו נידרש לחיזוקים". אין מניע לאשר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בנוי מכח 6% הקלה כמותית מעל גג תוספת מאושרת בהיתר 2010/0958.00 של השכן מתחת. המוצע מקובל מבחינה תכנונית , והשטחים עומדים במותר לכן אין מניעה לאשר את הבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית.	24/02/2026	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

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
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בנוי מכח 6% הקלה כמותית מעל גג תוספת מאושרת בהיתר 2010/0958.00 של השכן מתחת.

המוצע מקובל מבחינה תכנונית , והשטחים עומדים במותר לכן אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2016/0454.03</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ומרפסת זיז בחזית דרומית בקומה הקיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלביליה יוסף
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

גדליה בובליק 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
385500	תחילת תוקף	26/06/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 02/11/1997 בת 1997/0499.00 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירות.

- בתאריך 10/11/1998 בת 1997/0499.01 במסגרתו אושר בניית מרפסת.

- בתאריך 14/05/2001 בת 1997/0499.02 במסגרתו אושר סגירת מרפסת.

- בתאריך 24/07/2025 בת 1997/0499.03 במסגרתו אושר הרחבות לבניין קיים ובניית מרפסת.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמות, רח' בובליק גדליה 6.

גוש : 30720 חלקה : 6.

מדובר בבניין בן שלוש קומות ובן 3 כניסות.

מצב מוצע :

קומת ב' במפלס +8.40 :

יח"ד מס' 11- משי' אלביליה- מוצעת מרפסת זיז.

קומת ג' במפלס +11.20 :

יח"ד מס' 11- משי' אלביליה- מוצעת קומה חדשה הכוללת שטח מגורים ומרפסת גג .

הבינוי מוצע כבניה קלה מחופת אבן .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות :

-בינוי בשונה מנספח בינוי.

-בינוי שלא בהינף אחד.

-בינוי מרפסת בעומק של 2מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 17.02.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6 .

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

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה

מוצע בבקשה תוספת בינוי ע"פ תב"ע ומרפסת זיז. המוצע מקובל מבחינה תכנונית ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים : מרפסת זיז : יש להציג כתנאי לקבלת היתר התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. יש להציג פרטים ע"ג ההרמוניקה בתאמה מלאה עם החו"ד של האישור נוהל בקרה הנדסי שהתקבל לתיק זה. כמו כן יש לקבל אישור ממנהל אגף רישוי כתנאי להפצה לגורמים. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 385500 תחילת תוקף : 26/06/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות :	30/04/2026	חוות דעת תכנונית

* 385500-תחילת תוקף 26/06/2021, מגורים ב. סטייה ניכרת : תבע 385500 כולל סעיף סטייה נכרת בעינין קווי בנין, מס קומות, שלביות ביצוע ע"פ הוראות סעיף 7.1, ומס' יחידות דיור. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 385500 קיים נספח בינוי מנחה ומחייב בעניין גובה בנין, מס קומות , שטחי בניה, וקווי בנין. ע"פ תב"ע : קומת ב' במפלס +8.40 : יח"ד מס' 11- מש' אלביליה- אושר בינוי למגורים , מרפסת זיו וממ"ד. קומת ג' במפלס +11.20 : יח"ד מס' 11- מש' אלביליה- אושר תוספת קומה עם שטח למגורים, ומרפסת גג . מצב מוצע : קומת ב' במפלס +8.40 : יח"ד מס' 11- מש' אלביליה- מוצעת מרפסת זיו במקום התוסת ע"פ תבע. אין מניעה לאשר. יש להביא התחייבות לפירוק המרפסת זיו בעת מימוש התוספת מכח התבע כתנאי להיתר. קומת ג' במפלס +11.20 : יח"ד מס' 11- מש' אלביליה- מוצעת קומה חדשה הכוללת שטח מגורים ומרפסת גג . הבינוי בחלק הצפון מערבי שונה מנספח בינוי וחלק מהבנוי		

המאושר בתב"ע מוצע כמרפסת גג. מוצעים פתחים בשונה מנספח בינוי. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. הבינוי מוצע כבניה קלה מחופת אבן בשונה לנספח, בעקבות דרישת נוהל בקשה הנדסי- ייבחן בסעיף " חיזוק מבנים". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6731.00 שהוגש מיום 20/11/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : מס" קומות מותר ע"פ תב"ע – 4 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומה ע"פ תב"ע. אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת הקומה, במידה ומאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה : שטחים מותרים ע"פ התב"ע 385500 : קומת ב' במפלס +8.40 : שטח עיקרי מאושר ע"פ תב"ע : 11.75 מ"ר קומת ג' במפלס +11.20 : שטח עיקרי מאושר ע"פ תב"ע : 67.64 מ"ר מוצע בבקשה :		

קומת ב' במפלס +8.40 : לא מוצעים שטחים עיקריים- כאמור מוצעת מרפסת זיז במקום הבינוי. קומת ג' במפלס +11.20 : שטח עיקרי מוצע : 58.94 מ"ר השטח עומר במותר. אין מניעה לאשר. מרפסות : תוכנית 385500 ביטלה את תוכנית מתאר 62 קומת ב' במפלס +8.40 : *מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ', רוחב 7.36 מ' ובשטח 14.72 מ"ר. בחינת עמידות בתקנות : עומק: "ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול מ 1.5 מ' ללא צורך בהקלה". עומק המרפסת המוצעת הינו 2מ' – אין מניעה לאשר. שטח: "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". השטח המוצע הינו 14.72 מ"ר. מרווח: המרפסת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין. צמד: קיים צמד מרפסות היות ויש באותה חזית במפלס +5.60 מרפסת זיז קיימת. צל: אין צורך בתוכנית צל מאחר ומדובר במיקום של בינוי מאושר ע"פ תב"ע. המרפסת עומדת במותר, אין מניעה לאשר. נדרש להביא התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע כתנאי לקבלת היתר. *מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 2.02 מ', רוחב 2.02 מ' ובשטח 4 מ"ר המיועד לבינוי ע"פ נספח. אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע: ע"פ תב"ע 385500 - סעיף 7.1 - חל סעיף שלביות ביצוע. : 1. " תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ייבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה. ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעל, ובאופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף יבנו בהינף אחד". מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +8.40 : מוצעת מרפסת זיזי שלא מכח התב"ע ולכן לא חל סעיף שלביות ביצוע. קומת ג' במפלס +11.20 : ע"פ נספח לא מוצע בינוי לשכן הצמוד לחדר מדרגות המשותף של המבקש במפלס זה. לכן המבקש עומד בסעיף שלביות ביצוע. אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : נספח בינוי בתב"ע 385500 מציעה בינוי על כל קונטור הדירה במפלס הקיים. מוצע במפלס +8.40 מרפסת זיזי : לא נדרש חתימות פוזיטיביות. מוצע במפלס +11.20 בינוי תואם לנספח למעט מרפסת גג בשטח של 4 מ"ר שמבוקשת בשטח המיועד לבינוי ע"פ נספח ולכן אין צורך בחתימות פוזיטיביות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי - שטח התוספת קטן מ 200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18/01/2026 - " לאשר את הבקשה ".		

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. הוצג אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש והמוצע תואם לאישור זה מתאריך 10/08/2025 לרבות עניין הבניה קלה. ע"פ מדיניות מהנדס העיר ישנה אפשרות ל"חיפוי מורכב מכוות אלומיניום בחיפוי אבן טבעית של מס מילימטרים בגמר עיבוד עדין. אופציה זו מחויבת בהצגת פרט ואישור מהנדס מטעם המבקשים, וכן אישור מנהל האגף הרישוי." יש להציג פרטים ע"ג ההרמוניקה בתאמה מלאה עם החו"ד של האישור נוהל בקרה הנדסי שהתקבל לתיק זה. יש לקבל אישור ממנהל אגף רישוי כתנאי להפצה לגורמים. יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה מרפסת זיז בקומה קיימת. המרפסת עומדת בהנחיות מסמך המדינות ולכן אין מניעה לאשר אותה. מוצעת קומה חדשה למגורים מכח התב"ע 385500 ולפי נספח בינוי למעט פתחים שונים ומרפסת גג שממוקמת בשטח מיועד לבינוי לפי נספח.		
הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד הקלה בדבר בינוי מרפסת בעומק של 2 מ" במקום 1.5 מ" המותרים	27/01/2026	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
	תנאי לקבלת היתר- התחייבות לפירוק המרפסת ז"ז בעת בה תבנה התוספת מכח התבע	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי ע"פ תב"ע ומרפסת ז"ז.

המוצע מקובל מבחינה תכנונית ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים :

מרפסת ז"ז :

יש להציג כתנאי לקבלת היתר התחייבות לפירוק המרפסת ז"ז בעת מימוש התוספת מכח התבע.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

יש להציג פרטים ע"ג ההרמוניקה בתאמה מלאה עם החו"ד של האישור נוהל בקרה הנדסית שהתקבל לתיק זה. כמו כן יש לקבל אישור ממנהל אגף רישוי כתנאי להפצה לגורמים.

ליקויים גרפים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2011/0685.02</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרינצייג רחל ברכה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

קויפמן יחזקאל 3 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	60	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 26.11.1981 בת.ב 1981/0152.00 ובו אושר " הקמת בניין "

- בתאריך 10.03.2009 בת.ב 2008/0149.00 ובו אושר " תוספת בעמודה של 4 קומות, קומה א מעטפת בלבד".

- בתאריך 05.07.2012 בת.ב 2008/0149.01 ובו אושר " תוספות בניה".

- בתאריך 05.09.2006 בת.ב 2005/0526.00 ובו אושר " תוספות בניה בשתי עמודות".

- בתאריך 11.03.2010 בת.ב 2005/0526.01 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסת לדירה בקומת הקרקע".

- בתאריך 03.11.2008 בת.ב 2005/0526.02 ובו אושר " תוספת בניה בעמודה של 3 קומות".

- בתאריך 04.09.2011 בת.ב 2005/0526.03 ובו אושר " תוספת בנייה להרחבת שלושה יח"ד ".

- בתאריך 17.03.2020 בת.ב 2005/0526.04 ובו אושר " תוספת בנייה " .

- בתאריך 14.08.2012 ב.ת.ב 2011/0685.00 ובו אושר " הרחבת דיור לפי תב"ע ".

x200f#x200f: #x200f#x200f #x200f#עצתx200f#x200f#המ x200f#x200f#הבקשה x200f#

בשכונת רמות ברחוב קויפמן יחזקאל מס' 3, בניין מדורג בן 5 קומות .

גוש : 30730 חלקה : 60.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 10- מוצע הריסה של עבירת בנייה בחזית מזרחית ומערבית.

קומה ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 12- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות זיז.

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 14- חזית מזרחית מוצע מרפסת גג וחזית מערבית מרפסת סגורה להריסה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה בשלביות ביצוע לבנייה שלא בהינף אחד".

"הקלה לבניה בשונה מנספת הבינוי".

"הקלה לתוספת מרפסת גג מתוך גבולות קווי הבניין."

תום מועד התנגדויות בתאריך 03.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60.

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

מידע קודם

מתאריך	
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	11/05/2026 בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12657 תחילת תוקף : 02/12/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *12657- תחילת תוקף 02/12/2010- אזור מגורים ג'. כפיפות : *8865 - תחילת תוקף 30/03/2005. *3191 - תחילת תוקף 22/01/1990. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 12657-סעיף 4.1.2 א' (ז)-	03/05/2026 חוות דעת תכנונית

גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח בינוי מס' 1 היינו מחייב. מס' יח"ד המרבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתב 12657 קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 10- מוצע הריסה של עבירת בנייה בחזית מזרחית ומערבית-אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 12- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות זיז-בשונה מנספח בינוי- שטח התוספת המוצעת הינה קטנה מהשטח המותר עקב הבינוי באושר בתיק רישוי מס' 2011/685.00 בשטח קטן יותר ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 14- חזית מזרחית מוצע מרפסת גג וחזית מערבית מרפסת סגורה להריסה- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6210.00 שהוגש מיום 27.07.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות מערבית ומזרחית בתחום קווי בניין מאושרים.		

שטח בניה : השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי . סה"כ שטח לדירה מס' 12 שטח עיקרי- 36.80 מ"ר. שטח קיים לדירה זו- 77 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 12- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 34.89 מ"ר – אין מניעה לאשר. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : בבקשה מוצע תוספת ליח"ד קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 12- מוצעות מרפסות זיז : חזית מזרחית- בשטח- 5.23 מ"ר, בעומק- 1.65 מ', ברווח- בתחום קווי בניין- אין מניעה לאשר. חזית מערבית- בשטח- 5.03 מ"ר, בעומק- 1.31 מ', במרווח- בתחום קווי בניין- אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 14- חזית מזרחית מוצע מרפסת גג בשטח- 27.19 מ"ר- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע :		

תכנית 12657- סעיף 7.1- "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לשלבויות ביצוע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בניה על גג בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין המבוקש. התקבלו חתימות כנדרש במעמד פתיחת התיק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש- תוספת המוצעת קטנה מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 03.02.2026- "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 12657- סעיף 6.12 ד'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה". היתר בניין מקורי הופק בשנת 1981 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית .		

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה לתוספת מרפסת גג מתוך גבולות קווי הבנין.	10/02/2026	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

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>1987/0115.03</u>
מספר סידורי	<u>32</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	ספייר יוסף חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

אשר גולאק 24 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
א3907	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
א8092	תחילת תוקף	25/07/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 17/01/2023 בת.ב. 2015/0136.01 עבור " תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 41.74 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 20/01/2016 בת.ב. 2015/086.00 עבור " הרחבת 3 יח"ד בעמודה ומעטפת" בהיתר זה אושרו 127.98 מ"ר עבור שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בעל 4 אגפים במפלסים מדורגים בן 4 קומות המשמש למגורים ברחוב אשר גולאק 24 , בשכונת נווה יעקב גוש : 30645 , חלקה : 21.

מצב מוצע :

קומה ב' , מפלס +6.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' ספייר) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה והפיכת 2 חלונות לדלתות.

קומה ג' , מפלס +9.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 8 (מש' אפשטיין) מוצעת מרפסת דמה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "בניה בשונה מנספח הבינוי".

2. "תוספת מרפסת בעומק 2 מ' בחריגה מקו בניין".

תום מועד להגשת התנגדויות 17.03.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

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	

משלוח הודעות לפי תקנה 36 : הבקשה מופנית למשלוח הודעות היות ובבחינה נמצא כי לא הוגשה תוכנית צל כנדרש כאשר מוצעת מרפסת שחלקה על קיר של חדר מדרגות משותף ובחזית הדרומית תוכנית הצל חורגת מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת לאחר המצאת תוכנית צל המאפשרת סוכה לכל הדיירים בגוש המערבי של הבניין יש לבצע משלוח הודעות כנדרש, לאחר השלמת הליך משלוח הדיון התיק יובא לדיון חוזר באם לזמן את המתנגדת. התנגדויות : אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית למשלוח הודעות לאישור תוכנית הצל, לאחר ביצוע משלוח הודעות התיק יובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. מרפסות זיו : תוכנית צל- הבניין הינו פינתי הוגשה תוכנית צל המציעה מרפסות סוכה לכל הדיירים בגוש המערבי אולם בחזית הצפונית מוצעת מרפסת על קיר של חדר מדרגות משותף וכן בחזית דרומית תוכנית הצל חורגת מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת. - יש לצמצם את המרפסת המוצעת על מנת לאפשר סוכה לדיירים בקומה מתחת על בחזית הדירה ללא שימוש בקיר חדר מדרגות משותף. - יש להציג תוכנית צל כנדרש המאפשרת סוכות לכל הדיירים בגוש המערבי לאחר המצאת תוכנית צל כנדרש התיק יופנה למשלוח הודעות. לא הוצגה טבלה המרכזת את שטחי המרפסות-יש להציג טבלה על גבי ההרמוניקה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית צל. -יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיו המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. חוות דעת אדריכלית : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.	11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8092א תחילת תוקף : 25/07/2008 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 8092א תחילת תוקף 25/07/2008 3907א תחילת תוקף 01/06/1998 3907 תחילת תוקף 23/08/1991 אזור מגורים כללי. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 5.4 : לא תותר כל תוספת של יח"ד, גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ובכך מהקטנת המרווחים - (ראה סעיף קווי בניין).	03/05/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : מוצעת בבקשה מרפסת 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 5.3 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה ומס' קומות, קווי בניין ושטח בניה. מוצע בבקשה ולא תואם נספח בינוי : מצב מוצע : קומה ב' , מפלס +6.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' ספייר) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה והפיכת 2 חלונות לדלתות. קומה ג' , מפלס +9.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 8 (מש' אפשטיין) מוצעת מרפסת דמה. המרפסות המוצעות אינן עפ"י נספח ופורסמה הקלה בדבר " בניה בשונה מנספח הבינוי"- אין מניעה לאשר.		

שטחי בניה : בבקשה מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת, אשר אינה נכללת במניין השטחים. מס' קומות : מס' קומות קיים : 4 קומות. המוצע בבקשה הינו מרפסת זיז וקורת דמה לדירות קיימות אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 32 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 32 יח"ד. המוצע בבקשה הינו מרפסת זיז וקורת דמה לדירות קיימות אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מוצע בבקשה מרפסת זיז וקורת דמה עבור יח"ד קיימות אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומה ב' , מפלס +9.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 (משי ספייר) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 7.85 מ' ובשטח של 15.70 מ"ר והפיכת 2 חלונות לדלתות. קומה ג' , מפלס +12.00 : חזית צפונית :		

עבור יח"ד מס' 8 (משי אפשטיין) מוצעת מרפסת דמה. המרפסת המוצעת וכן קורת הדמה הינן בשונה מנספח הבינוי וחורגות מקו בניין כתום -קדמי. 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 6.88 מ'. חישוב: $6.88 \text{ מ"ר} * 40\% = 2.75 \text{ מ"ר}$ $2 < \text{מטר}$, 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: "תוספת מרפסת בעומק 2 מ' בחריגה מקו בניין" 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". המרפסת המוצעת הינה בשטח של- 15.70 מ"ר - השטח עומד במותר לעניין צמד מרפסות בחזית- מוצעת קורת דמה בקומה ג'- כמותר. תוכנית צל- הבניין הינו פינתי הוגשה תוכנית צל המציעה מרפסות סוכה לכל הדיירים בגוש המערבי אולם בחזית הצפונית מוצעת מרפסת על קיר של חדר מדרגות משותף וכן בחזית דרומית תוכנית הצל חורגת מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת. - יש לצמצם את המרפסת המוצעת על מנת לאפשר סוכה לדיירים בקומה מתחת על בחזית הדירה ללא שימוש בקיר חדר מדרגות משותף. - יש להציג תוכנית צל כנדרש המאפשרת סוכות לכל הדיירים בגוש המערבי לאחר המצאת תוכנית צל כנדרש התיק יופנה למשלוח הודעות.		

לא הוצגה טבלה המרכזת את שטחי המרפסות-יש להציג טבלה על גבי ההרמוניקה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית צל. -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 : מוצעת בבקשה מרפסת זיז שאינה תואמת נספח בינוי וחורגת מקו בניין קדמי כתום לנידון פורסמה הקלה כנדרש, לא הוגשה תוכנית צל כנדרש כאשר מוצעת מרפסת שחלקה על קיר של חדר מדרגות משותף ובחזית הדרומית תוכנית הצל חורגת מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת לאחר המצאת תוכנית צל המאפשרת סוכה לכל הדיירים בגוש המערבי של הבניין יש לבצע משלוח הודעות כנדרש - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. ההתנגדות שהוגשה הינה ע"י בלה טולצ'ין - בעלת דירה בקומה א דירה מתחת למבקשים. לטענת המתנגדת : *"הבקשה אינה תואמת להוראות התוכניות החלות ונספח הבינוי המאושר". - הבקשה אינה תואמת תב"ע אולם עומדת בתקנות. *צירוף מרפסת דמה לבקשה יוצר פוטנציאל תכנוני להרחבת שטחי מגורים ולשינוי מאזן יחידות הדיור בבניין".		

-אין כל קשר בין מרפסת דמה ליח"ד. *"תוספת מרפסת בודדת בעמודה ללא רצף מרפסות לכל העמודה פוגעת באחידות חזית הבניין ובמרקם האדריכלי" -עפ"י מדיניות מהנדס עיר מוצעת בבקשה מרפסת דמה עבור יח"ד מס' 8 ע"מ לעמוד בצמד מרפסות בחזית. *המרפסת המבוקשת ממוקמת ישירות מעל חלונות דירת המתנגדת וצפויה לגרום לפגיעה מהותית ומתמשכת באור באוויר ובמגורים" *"בדירת המבקש ההיתר ובחזיתות הבניין קיימות חריגות בניה" אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית למשלוח הודעות לאישור תוכנית הצל, לאחר ביצוע משלוח הודעות התיק יובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת מרפסת בעומק 2 מ"מ בחריגה מקו בניין	24/02/2026	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

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

המלצת האגף **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

משלוח הודעות לפי תקנה 36 :

הבקשה מופנית למשלוח הודעות היות ובבחינה נמצא כי לא הוגשה תוכנית צל כנדרש כאשר מוצעת מרפסת שחלקה על קיר של חדר מדרגות משותף ובחזית הדרומית תוכנית הצל חורגת מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת לאחר המצאת תוכנית צל המאפשרת סוכה לכל הדיירים בגוש המערבי של הבניין יש לבצע משלוח הודעות כנדרש, לאחר השלמת הליך משלוח הדיון התיק יובא לדיון חוזר באם לזמן את המתנגדים.

התנגדויות :

אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית למשלוח הודעות לאישור תוכנית הצל, לאחר ביצוע משלוח הודעות התיק יובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

מרפסות זיז :

תוכנית צל- הבניין הינו פינתי הוגשה תוכנית צל המציעה מרפסות סוכה לכל הדיירים בגוש המערבי אולם בחזית הצפונית מוצעת מרפסת על קיר של חדר מדרגות משותף וכן בחזית דרומית תוכנית הצל חורגת מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת.

- יש לצמצם את המרפסת המוצעת על מנת לאפשר סוכה לדיירים בקומה מתחת על בחזית הדירה ללא שימוש בקיר חדר מדרגות משותף.

- יש להציג תוכנית צל כנדרש המאפשרת סוכות לכל הדיירים בגוש המערבי לאחר המצאת תוכנית צל כנדרש התיק יופנה למשלוח הודעות.

לא הוצגה טבלה המרכזת את שטחי המרפסות-יש להציג טבלה על גבי ההרמוניקה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית צל.

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

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2016/1193.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, הכשרת תוספת בניה, הגבהת ריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בן טוב בנימין נסים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

חזון איש 23, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	22	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 22.06.1994 בת.ב 1993/0815.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 18.08.2019 בת.ב 2016/1193.00 ובו אושר " תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב חזון איש 23 - מדובר בבניין בן 4 קומות ובעל כניסה אחת.

גוש : 30562 חלקה : 22.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +0.00 :

יח"ד משפ' בן טוב - מוצעת תוספת בינוי למגורים ע"פ תב"ע – חלק האמצעות הכשרת עבירה.

מוצע הגבהת החצר הקיימת במפלס -0.80 למפלס הדירה +0.00 .

מוצע פירוק מדרגות קיימות בחצר ופירוק גג רעפים וחלונות זכוכית ואלומיניום הקיימים ללא היתר.

פרסום הקלות :

במסגרת פתיחת התיק בוצע פרסום לפי סעיף 149 ובו פורסמה ההקלה הבאה :

" קלה מקווי הבניין סעיף י"א בהוראות התכנית לבינוי עד לקו בנין של 3 מ"מ מגבול החלקה "

" קלה מהוראות התכנית בסעיף י"א בדבר העברת זכויות מחזית צפונית לחזית מערבית

הגבהת ריצוף חצר"

תום מועד התנגדויות בתאריך 17.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22 .

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

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מדובר בבקשה לתוספת בינוי לדירת משפ' בן טוב חלק באמצעות הכשרת עבירה. הבינוי מוצע בחצר פרטית.
	הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי -מבוקש ניווד שטח מתוספת קדמית לתוספת צידית לצורך הכשרת עבירת בניה בתוספת הצידית.
	הבינוי חורג מקווי בניין אך עומד בהוראות התב"ע לעניין חריגה מקו בניה.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים : נספח בינוי : אין מניעה לאשר בכפוף לחתימת השכן מעל אשר המרפסות גג שלו מושפעות מהבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי- התקבל חתימת השכן המתגורר מעל המבקש (משפחת אליהו). נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/04 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע :	06/05/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ח' -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ט' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת – ע"פ סעיף 4.1.2 יא'- "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבניה בשלב מימוש התוכנית. " הבינוי המוצע חורג מקווי בניין מאושרים ע"פ התב"ע, אך שומר על מרווח של 3 מ' עד לגבול חלקה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786) אי סימון חריגות הבניה להריסה תחשב כסטייה . ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2(6)- "בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת." התוספת מוצעת בחזית מדורגת. המוצע בבקשה עומד בהוראות סטייה נכרת אין מניעה לאשר .		

נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלה בשטח. ע"פ תבע 14000 חט' קיים נספח בינוי מס' 3 טיפוס דב'1- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +0.00 : יח"ד משפ' בן טוב - מוצעת תוספת בינוי למגורים בשונה לנספח בינוי המנחה- באמצעות הכשרת עבירה. תוספת זו גדולה יותר מהמוצע בתב"ע- מוצע ניוד שטח מתוספת קדמית לצורך הכשרת בניה של תוספת צידית. אין מניעה לאשר בכפוף לחתימת השכן מעל אשר המרפסות גג מושפעות מהבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי- התקבל חתימת השכן המתגורר מעל המבקש (משפחת אליהו). תוספת זו חורגת מקו הבניין אך עומדת בהוראות התב"ע בעניין קווי הבניה ופורסמה הקלה כנדרש. לכן אין מניעה לאשר. הבינוי השני מוצע מכח התב"ע בהתאם לנספח בינוי – אך קטנה יותר בכדי לעמוד בשטחים המוצעים. חצר : ע"פ תשריט קיים חצר לדירה במפלס -0.80 . מוצע בבקשה : הגבהת החצר ממפלס -0.80 למפלס 0.00. לטובת יציאה לחצר בלי צורך במדרגות. אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5366.00 שהוגש מיום 18/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ סעיף 4.1.2 יא'- "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו		

בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבנייה בשלב מימוש התוכנית. " הבינוי המוצע חורג מקווי בניין מאושרים ע"פ התב"ע, אך שומר על מרווח של 3 מ' עד לגבול חלקה. במעמד פתיחת התידדק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : השטחים המוצעים מכח התב"ע 14000 ח' הינם ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים. ע"פ תבע : בקומת קרקע- לדירת משפ' בן טוב - 19.5 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +0.00 : יח"ד משפ' בן טוב -מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-19.46 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל אין תוספת קומה. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד . שלבי ביצוע : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתכנית 14000 וקבעה את סעיפי השלביות הבאים : ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר.		

"בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי- המוצע בבקשה בחזית שהינה מדורגת ע"כ לא רלוונטי. התוספת מוצעת בחזית מדורגת המוצע ועומדת בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. הריסות : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000 וכעת חל הסעיף הבא : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". הבינוי המסומן להריסה בתשריט ובתיק מידע סומן ע"ג ההרמוניקה כנדרש. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 06.11.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 20.08.2025 - "לאשר את הבקשה". ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים :		

האחריות הדסק במעמד פתיחת תיק אושר כי אין צורך בחתימות מאחר והתוספת הינה מוצעת על שטח פרטי לפי תשריט. אך למרות זאת התקבלו חתימות שכנים. נוהל בקרה הנדסית : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 או/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד. יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי לדירת משפ' בן טוב חלק באמצעות הכשרת עבירה. הבינוי מוצע בחצר פרטית. הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי -מבוקש ניוד שטח מתוספת קדמית לתוספת צידית לצורך הכשרת עבירת בניה בתוספת הצידית. הבינוי חורג מקווי בניין אך עומד בהוראות התב"ע לעניין חריגה מקו בניה. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
הקלה מקווי הבניין סעיף י"א בהוראות התכנית לבינוי עד לקו בנין של 3 מ"מ מגבול החלקה הקלה מהוראות התכנית בסעיף י"א בדבר העברת זכויות מחזית צפונית לחזית מערבית הגבהת ריצוף חצר	19/06/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	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 בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מדובר בבקשה לתוספת בינוי לדירת משפ' בן טוב חלק באמצעות הכשרת עבירה. הבינוי מוצע בחצר פרטית.

הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי -מבוקש ניווד שטח מתוספת קדמית לתוספת צידית לצורך הכשרת עבירת בניה בתוספת הצידית.

הבינוי חורג מקווי בניין אך עומד בהוראות התב"ע לעניין חריגה מקו בניה.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים :

נספח בינוי :

אין מניעה לאשר בכפוף לחתימת השכן מעל אשר המרפסות גג שלו מושפעות מהבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי- התקבל חתימת השכן המתגורר מעל המבקש (משפחת אליהו).

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה .

ניהול מי נגר :

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2002/0045.18</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה בחללים קיימים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דוד ישראל
עורך הבקשה	אדריכל גידרון עמוס
מתכנן השלד	מר סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

לואי ליפסקי 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 07/01/2024 בת.ב. 2009/0698.10 עבור "תוספת בנייה, ממ"דים, מרפסות ומחסן" בהיתר זה אושרו 110.49 מ"ר לשטח עיקרי ו-74.78 לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים ברחוב לואי ליפסקי 38, בשכונת רמות גוש : 30718 , חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומת מחסנים , מפלס -3.93 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 2 מש' דוד מוצעת תוספות בניה בשטח חלל קיים.

וכן פריצת פתחים בקיר קיים.

מוצעות מדרגות פיתוח עבור כניסה נוספת ליח"ד מס' 2

מוצע פתח כניסה בקיר קיים ליח"ד מס' 2.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה 6%- תוספת שטחים ע"ח 6% הקלה תוספת שטחי בניה לשם הרחבת יחידת דיור".
2. "הקלה 10% מהמרווח - תוספת שטחי בניה עד ל-10% מהמרווח עם פתחים לשם הרחבת יחידת דיור."
3. "הקלה 30% מהמרווח- תוספת שטחי בניה עד ל-30% מהמרווח ללא פתחים לשם הרחבת יח"ד".
4. "חריגה מקווי בניין".
5. "שינוי מנספח בנוי- הרחבת דירה שלא בהתאם לנספח בינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 25/11/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
לאשר בתנאים חלק מהבקשה : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה בקומת המחסנים בשטח חלל שנוצר מתחת לחצר מאושרת בהיתר- אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת בניה בשטח קיים באזור המקלט שאינו נחשב חלל של תוספת בניה ולא ניתן לאשר ועוד הערות רישויות וטכניות כמפורט להלן : קווי בניין : - יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. לא ניתן לאשר / יש להסיר מהבקשה : נספח בינוי : לא תואם נספח בינוי ומוצע בבקשה : קומת מחסנים , מפלס -3.93 : חזית מערבית : המדרגות המוצעות וכן דלת הכניסה בקיר הקיים בקומת המחסנים עבור יח"ד מס' 2 שונה מנספח ולא ניתן לאשר 2 כניסות עבור יח"ד אחת- יש להסיר מהבקשה את המדרגות המוצעות ולבטל את דלת הכניסה הנוספת לדירה מקומת המחסנים. שטחי בניה :	11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ש. עיקרי : עבור יח"ד מס' 2 (משי' דוד) : ש. עיקרי קיים : בסך של 95.95 מ"ר כאשר 76.49 מ"ר מעל הכניסה ו-16.46 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 18.78 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. התוספת המוצעת בשטח קיים בבניין באזור המקלט - השטח המותר עפ"י התב"ע הינו שימוש בשטח חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבנייה שטח זה הינו שטח קיים בבניין ולא נוצר מתוספת בניה - לא ניתן לאשר תוספת זו עבור יח"ד מס' 2 היות ושטח זה הינו שטח משותף ויש להסירו מהבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4925 תחילת תוקף 17/09/2001 אזור מגורים מיוחד. תחילת תוקף 07/07/1977 אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

בתוכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר מוצעת תוספת בניה מתחת חצר מאושרת בהיתר החורגת מקו בניין ותואמת נספח בינוי, פורסמו הקלות שאינן רלוונטיות לבקשה כאשר הבינוי ממש סמוך לגבול החלקה, לעניין הבינוי המוצע - (ראה סעיף שטחי בניה). בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין במדויק כפי שהתקבלו מתיק המידע על גבי התוכניות - יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע : סעיף י (1) : 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנינה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. " מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת ל-2 יח"ד הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד בלבד". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה בחללים קיימים בשונה מנספח הבינוי, סעיף שלביות הביצוע אינו רלוונטי לבקשה- אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 גליון מס' 16 שותק דהיינו "מחייב". לא תואם נספח בינוי ומוצע בבקשה : קומת מחסנים , מפלס 3.93- : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 מש' דוד מוצעת תוספות בניה בשטח חלל קיים.		

וכן פריצת פתחים בקיר קיים. מוצעות מדרגות חוץ עבור כניסה נוספת ליח"ד מס' 2 מוצע פתח כניסה בקיר קיים ליח"ד מס' 2. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י נספח לא מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד זו בקומת המחסנים לנידון פורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח בנוי- הרחבת דירה שלא בהתאם לנספח בינוי"- כנדרש. המדרגות המוצעות וכן דלת הכניסה בקיר הקיים בקומת המחסנים עבור יח"ד מס' 2 שונה מנספח ולא ניתן לאשר 2 כניסות עבור יח"ד אחת- יש להסיר מהבקשה את המדרגות המוצעות ולבטל את דלת הכניסה הנוספת לדירה מקומת המחסנים. לעניין תוספות הבנייה - (ראה סעיף שטחי בניה). שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע עבור בניין מס' 38 : שטח עיקרי בסך של 6,016.84 מ"ר כאשר 4099.14 מ"ר קיים ו-1917.70 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת. עפ"י התב"ע סעיף 9 (ג) : חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת לא יישארו כשטחים מוקפים בעמודים חללים אלה יהיו שייכים לדיירים שבקומת הקרקע שמעליהם" עבור יח"ד מס' 2 (מש' דוד) : ש. עיקרי קיים : בסך של 95.95 מ"ר כאשר 76.49 מ"ר מעל הכניסה ו-16.46 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 18.78 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. עורך הבקשה מבקש את השטחים מכח 6% הקלה כמותית כאשר פורסמה הקלה בדבר "הקלה 6% - תוספת שטחים ע"ח 6% הקלה תוספת שטחי בניה לשם הרחבת יחידת דיור" הקלה זו אינה רלוונטית היות והתב"ע הופקדה לאחר 1989 ולא ניתן לבקש הקלה כמותית בתוכנית שהופקדה לאחר מועד זה. בבחינה נמצא כי מוצעת תוספות בניה עבור יח"ד מס' 2 כאשר תוספת אחת בשטח חלל קיים ותוספת שניה בשטח חלל שנוצר תחת חצר מאושרת בהיתר כמפורט להלן : התוספת המוצעת מתחת לחצר הינה תחת חצר מאושרת בהיתר בתיק מס' 2009/698.10 כאשר בכדי להשתמש בשטח לשימוש עיקרי ע"ב העמיק את החלל שנוצר תחת החצר - אין מניעה לאשר.		

התוספת המוצעת בשטח קיים בבניין באזור המקלט - השטח המותר עפ"י התב"ע הינו שימוש בשטח חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבנייה שטח זה הינו שטח קיים בבניין ולא נוצר מתוספת בניה - לא ניתן לאשר תוספת זו עבור יח"ד מס' 2 היות ושטח זה הינו שטח משותף ויש להסירו מהבקשה. תימוכין קניינים : התקבלו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק ואושרו ע"י דסק שירות הלקוחות. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספות בניה בקומת המחסנים, אין שינוי במס' קומות. מס' יח"ד : "לא תותר הגדלת מס' יח"ד הקיימות בבניין". מוצע בבקשה תוספות בניה עבור יח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מוצע בבקשה תוספות בניה עבור יח"ד קיימת בקומת המחסנים אין שינוי בגובה הבניה. נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף לעניין חיזוק מבנים וכן עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 07/12/2025 ע"י שירה אדלר.		

אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 28/10/2025 ע"י ענבל כהנא. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה בקומת המחסנים בשטח חלל שנוצר מתחת לחצר מאושרת בהיתר אין מניעה לאשרה ותוספת נוספת בשטח קיים באזור המקלט שאינו נחשב חלל של תוספת בניה ולא ניתן לאשר ועוד הערות רישויות וטכניות- יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה 6% -תוספת שטחים ע"ח 6% הקלה תוספת שטחי בניה לשם הרחבת יחידת דיור הקלה 10% מהמרווח - תוספת שטחי בניה ל10% מהמרווח עם פתחים לשם הרחבת יחידת דיור	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה 30% מהמרווח - תוספת שטחי בניה עד ל-30% מהמרווח ללא פתחים לשם הרחבת יחידת דיור חריגה מקווי בנין שינוי מנספח בנוי - הרחבת דירה שלא בהתאם לנספח הבינוי		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה בקומת המחסנים בשטח חלל שנוצר מתחת לחצר מאושרת בהיתר- אין מניעה לאשר.

בנוסף מוצעת תוספת בניה בשטח קיים באזור המקלט שאינו נחשב חלל של תוספת בניה ולא ניתן לאשר ועוד הערות רישויות וטכניות כמפורט להלן :

קווי בניין :

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

ליקויים גרפיים :

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

לא ניתן לאשר / יש להסיר מהבקשה :

נספח בינוי :

לא תואם נספח בינוי ומוצע בבקשה :

קומת מחסנים , מפלס 3.93- :

חזית מערבית :

המדרגות המוצעות וכן דלת הכניסה בקיר הקיים בקומת המחסנים עבור יח"ד מס' 2 שונה מנספח ולא ניתן לאשר 2 כניסות עבור יח"ד אחת- יש להסיר מהבקשה את המדרגות המוצעות ולבטל את דלת הכניסה הנוספת לדירה מקומת המחסנים.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

עבור יח"ד מס' 2 (משי' דוד) :

ש. עיקרי קיים : בסך של 95.95 מ"ר כאשר 76.49 מ"ר מעל הכניסה ו-16.46 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. עיקרי מוצע : בסך של 18.78 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת.

התוספת המוצעת בשטח קיים בבניין באזור המקלט - השטח המותר עפ"י התב"ע הינו שימוש בשטח חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבנייה שטח זה הינו שטח קיים בבניין ולא נוצר מתוספת בניה - לא ניתן לאשר תוספת זו עבור יח"ד מס' 2 היות ושטח זה הינו שטח משותף ויש להסירו מהבקשה.

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות בעל גג רעפים, בניין אופייני.
הבניין נימצא ברחוב באכר 8, מושבה הגרמנית, גוש : 30010, חלקה : 7.

מצב מוצע :

קומת מרתף :

מוצע תוספת שטח לדירה קיימת הכולל שטחי שירות עבור ממ"ד, מעלית, חדר טכני, מחסן ומבואה כגישה לכלל הפונקציות.

פיתוח שטח :

מוצע שינויים בחצר הכולל תוספת חניות , ריצוף וגינון.

יצוין כי ישנו אלמנט עיצובי לא ברור הפיתוח שטח יש להבהיר במה מדובר (מסומן ע"ג ההרמוניקה).

קומת קרקע :

מוצע שינוי שטח פנימי של הקומה, הריסת קירות פנימיים , תוספת מעלית פנימית והפיכת שטח עיקרי לשטח שירות (מרפסת שירות) ומדרגות פנימיות.

קומה א' :

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת שטח עיקרי , מעלית , מרפסות שירות ומדרגות פנימיות.

קומה ב' :

מוצעת קומה המובלעת בחלל גג רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות-בעלים יחיד בחלקה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

בדיקת בעלויות בוצעה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
	06/05/2026	בדיקת המלצה

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 2878 כאשר הבקשה עומדת בהוראות התכנית, עפ"י התב"ע במידה וישנה חריגה מקווי הבניין עפ"י קונטור הבניה הקיימת יש לבצע משלוח הודעות על כך, בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.		תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989. כפיפות לתכנית המתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." המוצע בבקשה לא חורג מהמותר. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250.	28/04/2026	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע : אין התייחסות בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבניין המבוקש מסווג כבניין אופייני. יש לציין כי ע"פ תיק המידע ומפת המדידה המצורפת המבנה הקיים שבחלקה נבנה בחריגה מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה או לחילופין תצ"א מלפני 67 אשר תוכיח קיום המבנה דאז, עפ"י אישור מחלקת השימור מדובר במבנה משנות השלושים. יש להגיש את תיק התיעוד למחלקת רישוי עבור הוכחת בניה קיימת בהיתר או תצ"א מלפני שנת 67. כמו כן ע"פ סעיף 10, ו"במידה והקירות של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך פגיעה בהם." בוצע משלוח הודעות לפי סעיף 151 לחוק, לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 2878 וע"פ תכנית המתאר 62. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני החריגות עומדות בתקנות סטיה ניכרת היות ומדובר בקונטור הבניין האופייני הקיים. מס' קומות : ע"פ סעיף 9, ב"מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) ע"פ סעיף 9 ג, 1: " שטחים בחלל הגג שגובהם 2.20 מ' ומעלה		

יכללו במניין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחרת)..." בבקשה מוצג בנין קיים בן קומה אחת מעל מרתף. מוצעת הרחבה לקומת מרתף + 3 קומות נוספות + קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. מס' יח"ד : מדובר ביח"ד אחת גדולה. גובה בניה : גובה רכס גג הרעפים לאחר התוספת המוצעת הינו 23.15 + מ'. ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." הגובה המוצע חורג מהנחיות אלה, ע"ב מציג קו מידה עם סימון של 10.00 מ' , אך יש לשים לב כי מצידו השני של המגרש הגובה הינו כ-11.50 מ'. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבנין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך קומה ראשונה ושניה קיימות גובה כל אחת מהן ייחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב, כל זאת במידה והתקרות לא מוצעות להריסה, עפ"י התכניות נראה כי הקומות הקיימות נשמרות אבל בחתכים ניכר כי התקרה מוצעת להריסה. בשיחה שהתקיימה מול ע"ב התברר כי אין אפשרות להציע את העומסים המוצעים ע"ג התקרה הקיימת היות ונבנתה ללא מקדמים לבניה המותרת מכח התב"ע ולכן יש להרוס את התקרה ולבנותה מחדש, התקבל אישור מנהל האגף (מתווק לארכיב אופטי מיום 29/01/2026) להריסה ובניית התקרה זו ולכך כי ניתן לחשבה כתקרה קיימת עפ"י הוראות התכנית החלה בחלקה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : 75% משטח החלקה. שטח החלקה הינו : 810 מ"ר. חישוב : $810 \times 75\% = 607.5$ מ"ר.	

יותר בניה בחלל גג רעפים וזאת עד לגובה של 2.2 מ', מעל גובה זה השטח יכלל בסך השטחים המותרים. ש. עיקרי קיים : 214.67 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 380.30 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע : 564.55 מ"ר. ש. שירות : מותר עפ"י מתאר : שטחי השירות המותרים הינם לצורך מחסנים, הסקה, מכונות, וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. יותר מעבר לזה חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. מוצע שטחי שירות עבור ממ"ד, מרפסות שירות, מחסנים , מעלית, מבואה וחדר טכני. סה"כ שטח שירות מוצע : 94.38 מ"ר. ראה פירוט בכל הסעיפים הרלוונטיים : חדר טכני : מותר עפ"י תכנית המתאר 2% משטח החלקה. מותר שטח של 16.02 מ"ר המהווה 2% משטח החלקה, גובה התקרה הינה 2.20 מ' כפי שמותר (מוצע הנמכה קבועה לתקרה). מוצע חדר טכני בשטח של 15.46 מ"ר. מחסנים : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מוצע מחסן בשטח של 40.00 מ"ר, גובה התקרה הינה 2.20 מ' כפי שמותר (מוצע הנמכה קבועה לתקרה).		

ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח המותר מכח עדכון התקנות החדשות, אין מניעה לאשר. מעלית : מוצעת מעלית בתחום קווי הבניין (בתוך הדירה). תימוכין קניינים : נבדק באמצעות דסק שירות הלקוחות ואחריותם במעמד פתיחת התיק. חוות דעת תכנונית : היות והבניין הינו בנין אופייני ועפ"י חו"ד השימור הבניין נבנה לפני 1967. יש להגיש תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף. אישור שימור - אישור מהנדס עיר : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופייני. תנאי לשיבוץ הבקשה לועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור. ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופייני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר". ע"פ סעיף 10 ג : "תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה" התקבל אישור של מחלקת השימור לבקשה הכולל התייחסות למיקום הממ"ד , גדרות להריסה, שימור חזיתות, העתקת שער וגובה המבנה וכל הבינוי המוצע הינו בהתאמה לאישור מחלקת השימור. אישור שפ"ע :		

ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" - התקבל אישור שפ"ע לתיק. ע"פ סעיף 15 א. : "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 לשיפור פני העיר." תנאים לדיון : איכות הסביבה : התקבל אישור. שפ"ע : התקבל אישור. הסדרי תנועה : התקבל אישור. דרכים : התקבל אישור. חוו"ד אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 2878 כאשר הבקשה עומדת בהוראות התכנית, עפ"י התב"ע במידה וישנה חריגה מקווי הבניין עפ"י קונטור הבניה הקיימת יש לבצע משלוח הודעות על כך, בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה 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
	אישור שירותי הכבאות	9

10	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
11	מחלקת דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה : 1. אישור מהנדס קונסטרוקטור 2. אישור יועץ קרקע
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 2878 כאשר הבקשה עומדת בהוראות התכנית, עפ"י התב"ע במידה וישנה חריגה מקווי הבניין עפ"י קונטור הבניה הקיימת יש לבצע משלוח הודעות על כך, בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0142.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת דירת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

ברניקי 16, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	64	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	64	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 2 יח"ד בכל מפלס,

סה"כ קיימים 4 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

המבקשים הינם בתת חלקה 4.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבה ע"ג גג הבניין.

תוספת הבניה הינה 15.58 מ"ר מכוח השלמת דירת גג, שיעור התוספת הינה 15.58 מ"ר.

קיימים היתרי בניה קודמים בבניין זה, 1990/355.01, 1990/917.04 בנוסף מבוקשת בקשה ע"ש אותו מבקש רבינוביץ יצחק, בקשה לתוספת קומה שלישית.

מידע קודם

מתאריך		
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 14/01/2026 והוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36. כאשר הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה בבניה שלא באבן פראית וזאת כיוון שהבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע הנו המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים. ההקלות שפורסמו הן : -הקלה במס' קומות. -חריגה מקו בניין. -השלמת דירת גג במסגרת 5%. יש לבצע תקנה 36 לאחר השלמת ביצוע התיקונים המפורטים להלן, וזאת בעקבות שינוי קו החלוקה השוויונית, ותוכנית הצל של הדייר באלכסון תשתנה שנדרש לכלול בעת ביצוע תקנה 36 או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים. כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, ומשליך על חלקו הנוסף של הבניין- תיקון ההרמוניקה דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו. במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטיים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, התקבלו כלל החתימות הנדרשות ולכן עניין משלוח ההודעות מתייתר. ההקלה לעניין 5% מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית- הוסרה כנדרש. בבקשה הנוכחית הוצג שרטוט מדויק -מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, תוספת השטחים המאושרים בהיתר, והשטחים שאושרו לא מכבר בוועדה. השלמת דירת גג 5% - קומת גג מפלס + 6.00 הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף.	10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- הוצג הקו השיווני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, מש' ביבי, חתמו על תצהיר מתוקן, כפי שהוא נוסח ע"י הצוות המקצועי באגף הרישוי, התצהיר מוטמע בהרמוניקה. הוגש תצהיר מתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית צל מעודכנת עבור קומת המרתף. הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין- התקבלה הסכמה מצד הבעלים בחלקו השני של הבניין לתוכנית הצל המתוקנת, ניתן לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 14/01/2026 והוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36. כאשר הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה בבניה שלא באבן פראית וזאת כיוון שהבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע הנו המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים. ההקלות שפורסמו הן : -הקלה במס' קומות. -חריגה מקו בניין. -השלמת דירת גג במסגרת 5%. יש לבצע תקנה 36 לאחר השלמת ביצוע התיקונים המפורטים להלן, וזאת בעקבות שינוי קו החלוקה השוויונית, ותוכנית הצל	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

של הדייר באלכסון תשתנה שנדרש לכלול בעת ביצוע תקנה 36 או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים. כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, ומשליך על חלקו הנוסף של הבניין- תיקון ההרמוניקה דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו. במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטיים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, התקבלו כלל החתימות הנדרשות ולכן עניין משלוח ההודעות מתייתר. ההקלה לעניין 5% מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית- הוסרה כנדרש. בבקשה הנוכחית הוצג שרטוט מדויק - מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, תוספת השטחים המאושרים בהיתר, והשטחים שאושרו לא מכבר בוועדה. השלמת דירת גג 5% - קומת גג מפלס 6.00 + הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- הוצג הקו השיווני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, מש' ביבי, חתמו על תצהיר מתוקן, כפי שהוא נוסח ע"י הצוות המקצועי באגף הרישוי, התצהיר מוטמע בהרמוניקה. הוגש תצהיר מתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית צל מעודכנת עבור קומת המרתף. הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין- התקבלה הסכמה מצד הבעלים בחלקו השני של הבניין לתוכנית הצל המתוקנת, ניתן לאשר.		
	14/01/2026	דיון בוועדת משנה : משלוח הודעות

כאשר הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה בבניה שלא באבן פראית וזאת כיוון שהבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע הנו המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים . ההקלות שפורסמו הן : -הקלה במס' קומות. -חריגה מקו בניין. -השלמת דירת גג במסגרת 5%. יש לבצע תקנה 36 לאחר השלמת ביצוע התיקונים המפורטים להלן, וזאת בעקבות שינוי קו החלוקה השוויונית, ותוכנית הצל של הדייר באלכסון תשתנה שנדרש לכלול בעת ביצוע תקנה 36 או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים. כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, ומשליך על חלקו הנוסף של הבניין- תיקון ההרמוניקה דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו. במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטיים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל. הבקשה נדונה בוועדה בישיבתה מיום 03.12.2025 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לעניין הפניה שהתקבלה טרם הוועדה. הפניה נבחנה ע"י הצוות המקצועי ולהלן התייחסות לפי סעיפים : 1. לטענה שתוכנית המתאר נועדה להעניק זכויות נוספות מעבר לתב"ע, תגובת הצוות המקצועי- 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנית אלא רק במידה והמוצע מהווה שיפור אדריכלי וזה בסמכותו הבלעדית של מהנדס העיר / או מי מטעמו, במקרה הזה מנהל אגף רישוי בניה. 2. לטענה לעניין זכויות הבניה בסעיף ב.1 וכן סעיף ג.1 במכתב המבקש. תגובת הצוות המקצועי- מקבל את הטענה ובהתאם תוקנה חוות הדעת, הבקשה שאושרה לא מכבר עבור דירה זו התייחסה לזכויות מוקנות בתב"ע ולתוספת מכוח הקלות כמותיות, כרגע	לפי תקנה 36

הזכויות הינן מעבר למותר ונתונות לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, כך שאינן נבדקו מול זכויות הבניה. 3. לטענה לעניין תצהיר הוויתור של השכנים. תגובת הצוות המקצועי- בעכבות ההסבר שניתן במכתבו של המבקש, התברר שהנושא הנו אף חמור יותר משחשב הצוות המקצועי וזו היתה הסיבה שבתיק קודם 1991/936.05 קיבלו תצהיר דומה כיוון שהובן לא נכון. הצוות המקצועי התייחס לויתור כך שהדייר בקומת הקרקע הבין שלא יוכל לבנות בעתיד עבור דירתו בניה נוספת בתת הקרקע והאפשרויות העומדות בפניו לניצול זכויותיו העודפים מצטמצמות משמעותית בעכבות הבניה המוצעת על הגג, זאת היות והבניה הנוספת בפועל משנה את מיקום קו החלוקה השוויוני והוא לא נותר כפי שהנו מוצג בהרמוניקה שהוגשה. הרי בבניין שמותרים בו 2 קומות, מותר בהקלה להוסיף קומה אחת בלבד, וע"מ להתייחס באופן שוויוני כלל הדיירים נולד הרעיון של קו החלוקה השוויוני שמאפשר פחות או יותר אפשרויות בניה זהות לכלל הדיירים בחלקה. ברגע שפורצים קו זה אז הצד השני באותה עמודה נפגע מכך ובפועל המיקום הפיזי שנותר עבורו לצורך ניצול עתידי של זכויותיו מצטמצם בעכבות כך. בהסבר של המבקש, הוא חידד שהכוונה מהוויתור זה שהדייר בקומת קרקע מסכים לבניה של המבקשים אך זה לא אומר שהנו מודע להשלכות של כך, וזה מה שרצה הצוות המקצועי לחדד בבקשתו לשינוי הניסוח של המכתב שיהיה חתום עליו הדייר בקומת קרקע, כאשר הניסוח יהיה ע"י הצוות המקצועי ויתבקש להיות מאומת ע"י עו"ד. השלכה נוספת הנה שבעכבות תכנית הצל העתידית שהוצגה לשכן השני על הגג (שבלעדיה לא היה ניתן לאשר תוספת 5% כיוון שכל מהות תוספת זו הינה השיפור האדריכלי מבחינה חזותית) עולה הצורך בהחתמת שני הדיירים בקומת הקרקע על תצהיר דומה, וזאת כמובן לאחר תיקון הבקשה לרבות שינוי מיקום קו החלוקה השוויוני, שינוי תכנית הצל בקומת המרתף להצגת מיקום אפשרויות הבניה של הדיירים במרתף, אישור התיקונים ע"י הצוות המקצועי- ורק אז יהיה ניתן לעבור לשלב ההחתמות הפוזיטיביות של שני דיירי הקרקע ע"ג תצהיר שניסוחו	

יוכתב ע"י ראש הצוות. נדגיש, הניסוח כפי שהוגש משמעותו לפי מה שהסביר המבקש שדייר הקרקע מסכים לבניה בקומה שלישית של המבקשים, אולי הם מבינים בדיעבד שמשמעות החתימה שהבניה שלהם עצמם תצומצם יותר אך ככל וזה לא רשום באופן ברור אזי לא ניתן להסיק זאת, וכצוות מקצועי מחובתנו לוודא את העניין לא רק בעמודת המבקש אלה גם בעמודה שליד כיוון שכל קוו החלוקה השווה משתנה. ככל ולא תושג הסכמה זו, לא יהיה ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה, כך שזה חייב להיות תנאי להעברה לגורמים ולא תנאי להיתר. 4. לטענה שנוסח הסכמת השכנים העתיקו מהיתר הורקניה. תגובת הצוות המקצועי- נענה לעיל. 5. לטענה שכבר הציגו מסמך מעודכן. תגובת הצוות המקצועי- חבל שהמבקשים פעלו ללא ששוחחו עם הצוות המקצועי, בכל אופן המסמך נראה מנוסח טוב אך חסר אימות ע"ד וכן חסרה חתימת הדייר השני בצורה דומה שמתייחסת לתוכנית הצל על הגג- אך נבקש מאוד מהמבקשים לא להחתים על שום מסמך נוסף ללא שההרמוניקה תתוקן כדרישות הצוות ותאושר, רק לאחר מכן מבצעים את ההחתמות הנדרשות. 6. לטענה לעניין התייחסות לבינוי עתידי בחלקו השני של הבניין ולכך שחלקה 1 בקומת קרקע שנמצאת באלכסון לדירת המבקשים ולכך שכבר מיצו את זכויותיהם. את הנושא הזה יש להוכיח ע"י בדיקה מקצועית של ע"ב מול בוחנת הרישוי לרבות זכויות מכוח הקלה כמותית 6% ותוספת קומה 2.5%. ככל ויתברר שאכן מיצו את כלל הזכויות הללו אז נושא חתימתם ייבחן בהתאם, ותתייחס החתימה. במידה ונותרו להם זכויות שמאפשרות תוספת קומה בתת הקרקע אזי יש להציג תוכנית צל רלוונטית בכפוף לתוכנית הגג המוצעת- בכפוף לחתימת השכן על השינוי או תקנה 36. 7. התייחסות להיתר הורקניה שם לא ביקשו חתימת השכן המקביל.		

תגובת הצוות המקצועי- לפי הערכת הצוות המקצועי יש שתי אופציות: הדייר השני בק.ק. כבר ניצל את כלל זכויותיו כולל הקלות כמותיות ולכן לא היה צורך בהחתמתו. או לחילופין, שקרתה טעות באותו היתר ולא התייחסו להשלכות עתידיות ובמקרה כזה לא נרצה לחזור על אותה טעות. כאשר יש לציין שאף אחד לא חסין מטעויות! לדעתנו, כלל הנושאים הללו יכולים להתברר מקצועית מול ע"ב כאשר לא ניתן לאשר בשלב זה ע"ס זאת שיוכחו דברים מסוימים שלא הוצגו בבירור ונבחנו מול גורמי המקצוע. שטחי בניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין , גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר , עפ"י סעיף 8 (ג') בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר - לא נדרש כיוון ש 5% המוצעים הינם מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית- ניתן להסיר את ההקלה בעניין זה. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו , ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע קומת גג מפלס + 6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', במקביל קיימת בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר בקשה שמש' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בהיתר ולכן נדרש להציג בהתאם כשטח המאושר בהחלטה ולא בהיתר בניה בפועל , הבקשה הנוכחית הינה תוספת בניה להשלמת קומת הגג במסגרת 5% . השלמת דירת גג במסגרת תוספת זכויות של 5% אינה נועדה להעניק זכויות אלא מהותה לשפר מבחינה אדריכלית את המבנה ובסמכותו של מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר זאת.		

התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% הם : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמס' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף. חישוב : $5\% \times 630$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר- הבקשה הנוכחית מציגה תוספת של 15.58 מ"ר, עומדים במותר. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיוויני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- נדרש להציג את הקו השיוויני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, משי' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- המטרה בתצהיר היא שהשכנים מודעים לכך שהבינוי עבורם בקומת המרתף, כהשלמה לקומה שלישית שלא חופפת עם המבקשים הנוכחית יהיה קטן יותר, הקו השיוויני יזוז. לכן ההדגשה שצריכה להופיע בתצהיר היא שהבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בתוספת בניה של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם		

הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן- לאחר אישור ההרמוניקה המתוקנת ע"י ר"צ והכנת ניסוח מדויק ומפורט ע"י יהיה ניתן להחתים את הבעלים הרלוונטים. הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2696 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/631 6.00 שהוגש מיום : 09/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני . הבניה המוצעת חורגת מעט מתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע - בוקשה הקלה לחריגה מקו בניה. לעניין החריגה מקו בניין מדובר בחריגה בקו בניין צידי בשיעור של 60 ס"מ בקיר ללא פתחים- עפ"י תקנות סטייה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית צידית " בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול הצידי של המגרש ועד 10% מהמרווח "- מרווח	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

זה הינו בשיעור 50 ס"מ, נדרש לצמצם את הפתח נשאר מעל 2.7 מ' מקו בניין לגבול מגרש אולם יש לצמצם את הפתח כדי שתהיה עמידה ב- 10% מהמרווח. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י תוכנית- באזור מגורים 5 מותרות 2 קומו ת, בוקשה הקלה לתוספת קומה, ניתן לאשר. גבהים גובה הבניין כפי שנקבע בהוראות תוכנית המתאר עבור אזור מגורים 5 הינו 9 מ'- הבקשה אינה כוללת שינוי בגובה מירבי, ניתן לאשר. מספר יחידות דיור לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה - הבקשה הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה העליונה, ל"ר. שטחי בניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג') בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר - לא נדרש כיוון ש 5% המוצעים הינם מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית, ניתן להסיר את ההקלה בעניין זה. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע קומת גג מפלס + 6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', במקביל קיימת בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר בקשה שמש' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בהיתר ולכן נדרש להציג בהתאם כשטח המאושר בהחלטה ולא בהיתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה תוספת בניה להשלמת קומת הגג במסגרת 5%.		

השלמת דירת גג במסגרת תוספת זכויות של 5% אינה נועדה להעניק זכויות אלא מהותה לשפר מבחינה אדריכלית את המבנה ובסמכותו של מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר זאת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% הם : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמס' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף. חישוב : $5\% \times 630 = 31.50$ (שטח החלקה) = מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר- הבקשה הנוכחית מציגה תוספת של 15.58 מ"ר, עומדים במותר. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיויוני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- נדרש להציג את הקו השיויוני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, משי' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- המטרה בתצהיר היא שהשכנים מודעים לכך שהבינוי עבורם בקומת המרתף, כהשלמה לקומה שלישית שלא חופפת עם המבקשים הנוכחית יהיה קטן יותר, הקו השיויוני יזוז. לכן ההדגשה שצריכה להופיע בתצהיר היא שהבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בתוספת בניה של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את		

הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן- לאחר אישור ההרמוניקה המתוקנת ע"י ר"צ והכנת ניסוח מדויק ומפורט ע"י יהיה ניתן להחתים את הבעלים הרלוונטים. הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת. תנאים למתן היתר בניה הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית – הבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים, לא בוקשה הקלה לעניין החיפוי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה. 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- ההפניה בוטלה ע"י המערכת כיוון ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 222/07/2025, "הוגשה התחייבות לשימור העצים". הבקשה נדונה בוועדה בישיבתה מיום 03.12.2025 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לעניין הפניה שהתקבלה טרם הוועדה. הפניה נבחנה ע"י הצוות המקצועי ולהלן התייחסות לפי סעיפים : 1. לטענה שתוכנית המתאר נועדה להעניק זכויות נוספות מעבר לתב"ע,		

תגובת הצוות המקצועי- 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנית אלה רק במידה והמוצע מהווה שיפור אדריכלי וזה בסמכותו הבלעדית של מהנדס העיר / או מי מטעמו, במקרה הזה מנהל אגף רישוי בניה. 2.לטענה לעניין זכויות הבניה בסעיף ב.1 וכן סעיף ג.1 במכתב המבקש. תגובת הצוות המקצועי- מקבל את הטענה ובהתאם תוקנה חוות הדעת, הבקשה שאושרה לא מכבר עבור דירה זו התייחסה לזכויות מוקנות בתב"ע ולתוספת מכוח הקלות כמותיות, כרגע הזכויות הינן מעבר למותר ונתונות לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, כך שאינן נבדקו מול זכויות הבניה. 3. לטענה לעניין תצהיר הוויתור של השכנים. תגובת הצוות המקצועי- בעכבות ההסבר שניתן במכתבו של המבקש, התברר שהנושא הנו אף חמור יותר משחשב הצוות המקצועי וזו היתה הסיבה שבתיק קודם 1991/936.05 קיבלו תצהיר דומה כיוון שהובן לא נכון. הצוות המקצועי התייחס לווייתור כך שהדייר בקומת הקרקע הבין שלא יוכל לבנות בעתיד עבור דירתו בניה נוספת בתת הקרקע והאפשרויות העומדות בפניו לניצול זכויותיו העודפים מצטמצמות משמעותית בעכבות הבניה המוצעת על הגג, זאת היות והבניה הנוספת בפועל משנה את מיקום קו החלוקה השוויוני והוא לא נותר כפי שאור/ מוצג בהרמוניקה. הרי בבניין שמותרים בו 2 קומות, מותר בהקלה להוסיף קומה אחת בלבד, וע"מ להתייחס באופן שוויוני כלל הדיירים נולד הרעיון של קו החלוקה השוויוני שמאפשר פחות או יותר אפשרויות בניה זהות לכלל הדיירים בחלקה. ברגע שפורצים קו זה אז הצד השני באותה עמודה נפגע מכך ובפועל המיקום הפיזי שנותר עבורו לצורך ניצול עתידי של זכויותיו מצטמצם בעכבות כך. בהסבר של המבקש, הוא חידד שהכוונה מהוויתור זה שהדייר בקומת קרקע מסכים לבניה של המבקשים אך זה לא אומר שהנו מודע להשלכות של כך, וזה מה שרצה הצוות המקצועי לחדד בבקשתו לשינוי הניסוח של המכתב שיהיה חתום עליו הדייר בקומת קרקע, כאשר הניסוח יהיה ע"י הצוות המקצועי ויתבקש להיות		

מאומת ע"י עו"ד. השלכה נוספת הנה שבעכבות תכנית הצל העתידית שהוצגה לשכן השני על הגג (שבלעדיה לא היה ניתן לאשר תוספת 5% כיוון שכל מהות תוספת זו הינה השיפור האדריכלי מבחינה חזותית) עולה הצורך בהחתמת שני הדיירים בקומת הקרקע על תצהיר דומה, וזאת כמובן לאחר תיקון הבקשה לרבות שינוי מיקום קו החלוקה השוויוני, שינוי תכנית הצל בקומת המרתף להצגת מיקום אפשרויות הבניה של הדיירים במרתף, אישור התיקונים ע"י הצוות המקצועי- ורק אז יהיה ניתן לעבור לשלב ההחתמות הפוזיטיביות של שני דיירי הקרקע ע"ג תצהיר שניסוחו יוכתב ע"י ראש הצוות. נדגיש, הניסוח כפי שהוגש משמעותו לפי מה שהסביר המבקש שדייר הקרקע מסכים לבניה בקומה שלישית של המבקשים, אולי הם מבינים בדיעבד שמשמעות החתימה שהבניה שלהם עצמם תצומצם יותר אך ככל וזה לא רשום באופן ברור אזי לא ניתן להסיק זאת, וכצוות מקצועי מחובתנו לוודא את העניין לא רק בעמודת המבקש אלה גם בעמודה שליד כיוון שכל קו החלוקה השווה משתנה. ככל ולא תושג הסכמה זו, לא יהיה ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה, כך שזה חייב להיות תנאי להעברה לגורמים ולא תנאי להיתר. 4.לטענה שנוסח הסכמת השכנים העתיקו מהיתר הורקניה. תגובת הצוות המקצועי- נענה לעיל. 5.לטענה שכבר הציגו מסמך מעודכן. תגובת הצוות המקצועי- חבל שהמבקשים פעלו ללא ששוחחו עם הצוות המקצועי, בכל אופן המסמך נראה מנוסח טוב אך חסר אימות עו"ד וכן חסרה חתימת הדייר השני בצורה דומה שמתייחסת לתוכנית הצל על הגג- אך נבקש מאוד מהמבקשים לא להחתים על שום מסמך נוסף ללא שההרמוניקה תתוקן כדרישות הצוות ותאושר, רק לאחר מכן מבצעים את ההחתמות הנדרשות. 6.לטענה לעניין התייחסות לבינוי עתידי בחלקו השני של הבנין ולכך שחלקה 1 בקומת קרקע שנמצאת באלכסון לדירת המבקשים ולכך שכבר מיצו את זכויותיהם.		

את הנושא הזה יש להוכיח ע"י בדיקה מקצועית של ע"ב מול בוחנת הרישוי לרבות זכויות מכוח הקלה כמותית 6% ותוספת קומה 2.5%. ככל ויתברר שאכן מיצו את כלל הזכויות הללו אז נושא חתימתם ייבחן בהתאם, ותתייטר החתימה. במידה ונותרו להם זכויות שמאפשרות תוספת קומה בתת הקרקע אזי יש להציג תוכנית צל רלוונטית בכפוף לתוכנית הגג המוצעת- בכפוף לחתימת השכן על השינוי או תקנה 36. 7. התייחסות להיתר הורקניה שם לא ביקשו חתימת השכן המקביל. תגובת הצוות המקצועי- לפי הערכת הצוות המקצועי יש שתי אופציות : הדייר השני בק.ק. כבר ניצל את כלל זכויותיו כולל הקלות כמותיות ולכן לא היה צורך בהחתמתו. או לחילופין, שקרתה טעות באותו היתר ולא התייחסו להשלכות עתידיות ובמקרה כזה לא נרצה לחזור על אותה טעות. כאשר יש לציין שאף אחד לא חסין מטעויות! לדעתנו, כלל הנושאים הללו יכולים להתברר מקצועית מול ע"ב כאשר לא ניתן לאשר בשלב זה ע"ס זאת שיוכיחו דברים מסוימים שלא הוצגו בבירור ונבחנו מול גורמי המקצוע.		
הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית – הבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים, לא בוקשה הקלה לעניין החיפוי, ולכן מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו בכפוף להקלות שפורסמו בפתחת תיק כוללות הקלה ההקלות שפורסמו הן : -הקלה במס' קומות. -חריגה מקו בניין. -השלמת דירת גג במסגרת 5%. ככל והוועדה תכיר בהקלה זו ניתן לשנות את קוד ההחלטה	05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

לתקנה 36. וזאת בעקבות שינוי קו החלוקה השיוונית, ותוכנית הצל של הדייר באלכסון תשתנה שנדרש לכלול בעת ביצוע תקנה 36 או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים. כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, ומשליך על חלקו הנוסף של הבניין- תיקון ההרמוניקה דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו. במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל. הבקשה נדונה בוועדה בישיבתה מיום 03.12.2025 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לעניין הפניה שהתקבלה טרם הוועדה. הפניה נבחנה ע"י הצוות המקצועי ולהלן התייחסות לפי סעיפים : 1. לטענה שתוכנית המתאר נועדה להעניק זכויות נוספות מעבר לתב"ע, תגובת הצוות המקצועי- 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנית אלא רק במידה והמוצע מהווה שיפור אדריכלי וזה בסמכותו הבלעדית של מהנדס העיר / או מי מטעמו, במקרה הזה מנהל אגף רישוי בניה. 2. לטענה לעניין זכויות הבניה בסעיף ב.1 וכן סעיף ג.1 במכתב המבקש. תגובת הצוות המקצועי- מקבל את הטענה ובהתאם תוקנה חוות הדעת, הבקשה שאושרה לא מכבר עבור דירה זו התייחסה לזכויות מוקנות בתב"ע ולתוספת מכוח הקלות כמותיות, כרגע הזכויות הינן מעבר למותר ונתונות לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, כך שאינן נבדקו מול זכויות הבניה. 3. לטענה לעניין תצהיר הוויתור של השכנים. תגובת הצוות המקצועי- בעכבות ההסבר שניתן במכתבו של המבקש, התברר שהנושא הנו אף חמור יותר משחשב הצוות המקצועי וזו היתה הסיבה שבתיק קודם 1991/936.05 קיבלו תצהיר דומה כיוון שהובן לא נכון. הצוות המקצועי התייחס לויתור כך שהדייר בקומת הקרקע הבין שלא יוכל לבנות בעתיד עבור דירתו בניה נוספת בתת הקרקע והאפשרויות העומדות בפניו לניצול זכויותיו העודפים מצטמצמות משמעותית בעכבות הבניה המוצעת על הגג, זאת היות והבניה הנוספת בפועל משנה את מיקום קו החלוקה השוויוני והוא לא		

נותר כפי שאור/ מוצג בהרמוניקה. הרי בבניין שמותרים בו 2 קומות, מותר בהקלה להוסיף קומה אחת בלבד, וע"מ להתייחס באופן שוויוני כלל הדיירים נולד הרעיון של קו החלוקה השוויוני שמאפשר פחות או יותר אפשרויות בניה זהות לכלל הדיירים בחלקה. ברגע שפורצים קו זה אז הצד השני באותה עמודה נפגע מכך ובפועל המיקום הפיזי שנותר עבורו לצורך ניצול עתידי של זכויותיו מצטמצם בעכבות כך. בהסבר של המבקש, הוא חידד שהכוונה מהוויתור זה שהדייר בקומת קרקע מסכים לבניה של המבקשים אך זה לא אומר שהנו מודע להשלכות של כך, וזה מה שרצה הצוות המקצועי לחדד בבקשתו לשינוי הניסוח של המכתב שיהיה חתום עליו הדייר בקומת קרקע, כאשר הניסוח יהיה ע"י הצוות המקצועי ויתבקש להיות מאומת ע"י עו"ד. השלכה נוספת הנה שבעכבות תכנית הצל העתידית שהוצגה לשכן השני על הגג (שבלעדיה לא היה ניתן לאשר תוספת 5% כיוון שכל מהות תוספת זו הינה השיפור האדריכלי מבחינה חזותית) עולה הצורך בהחתמת שני הדיירים בקומת הקרקע על תצהיר דומה, וזאת כמובן לאחר תיקון הבקשה לרבות שינוי מיקום קו החלוקה השוויוני, שינוי תכנית הצל בקומת המרתף להצגת מיקום אפשרויות הבניה של הדיירים במרתף, אישור התיקונים ע"י הצוות המקצועי- ורק אז יהיה ניתן לעבור לשלב ההחתמות הפוזיטיביות של שני דיירי הקרקע ע"ג תצהיר שניסוחו יוכתב ע"י ראש הצוות. נדגיש, הניסוח כפי שהוגש משמעותו לפי מה שהסביר המבקש שדייר הקרקע מסכים לבניה בקומה שלישית של המבקשים, אולי הם מבינים בדיעבד שמשמעות החתימה שהבניה שלהם עצמם תצומצם יותר אך ככל וזה לא רשום באופן ברור אזי לא ניתן להסיק זאת, וכצוות מקצועי מחובתנו לוודא את העניין לא רק בעמודת המבקש אלה גם בעמודה שליד כיוון שכל קו החלוקה השווה משתנה. ככל ולא תושג הסכמה זו, לא יהיה ניתן לאשר את הבקשה		

במתכונתה, כך שזה חייב להיות תנאי להעברה לגורמים ולא תנאי להיתר. 4. לטענה שנוסח הסכמת השכנים העתיקו מהיתר הורקניה. תגובת הצוות המקצועי- נענה לעיל. 5. לטענה שכבר הציגו מסמך מעודכן. תגובת הצוות המקצועי- חבל שהמבקשים פעלו ללא ששוחחו עם הצוות המקצועי, בכל אופן המסמך נראה מנוסח טוב אך חסר אימות ע"ד וכן חסרה חתימת הדייר השני בצורה דומה שמתייחסת לתוכנית הצל על הגג- אך נבקש מאוד מהמבקשים לא להחתים על שום מסמך נוסף ללא שההרמוניקה תתוקן כדרישות הצוות ותאושר, רק לאחר מכן מבצעים את ההחתמות הנדרשות. 6. לטענה לעניין התייחסות לבינוי עתידי בחלקו השני של הבניין ולכך שחלקה 1 בקומת קרקע שנמצאת באלכסון לדירת המבקשים ולכך שכבר מיצו את זכויותיהם. את הנושא הזה יש להוכיח ע"י בדיקה מקצועית של ע"ב מול בוחנת הרישוי לרבות זכויות מכוח הקלה כמותית 6% ותוספת קומה 2.5%. ככל ויתברר שאכן מיצו את כלל הזכויות הללו אז נושא חתימתם ייבחן בהתאם, ותתייחס החתימה. במידה ונותרו להם זכויות שמאפשרות תוספת קומה בתת הקרקע אזי יש להציג תוכנית צל רלוונטית בכפוף לתוכנית הגג המוצעת- בכפוף לחתימת השכן על השינוי או תקנה 36. 7. התייחסות להיתר הורקניה שם לא ביקשו חתימת השכן המקביל. תגובת הצוות המקצועי- לפי הערכת הצוות המקצועי יש שתי אופציות: הדייר השני בק.ק. כבר ניצל את כלל זכויותיו כולל הקלות כמותיות ולכן לא היה צורך בהחתמתו. או לחילופין, שקרתה טעות באותו היתר ולא התייחסו להשלכות עתידיות ובמקרה כזה לא נרצה לחזור על אותה טעות. כאשר יש לציין שאף אחד לא חסין מטעויות! לדעתנו, כלל הנושאים הללו יכולים להתברר מקצועית מול ע"ב כאשר לא ניתן לאשר בשלב זה ע"ס זאת		

שיוכיחו דברים מסוימים שלא הוצגו בבירור ונבחנו מול גורמי המקצוע. שטחי בניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין , גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר , עפ"י סעיף 8 (ג') בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר - לא נדרש כיוון ש 5% המוצעים הינם מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית- ניתן להסיר את ההקלה בעניין זה. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו , ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע קומת גג מפלס + 6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', במקביל קיימת בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר בקשה שמס' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בהיתר ולכן נדרש להציג בהתאם כשטח המאושר בהחלטה ולא בהיתר בניה בפועל , הבקשה הנוכחית הינה תוספת בניה להשלמת קומת הגג במסגרת 5% . השלמת דירת גג במסגרת תוספת זכויות של 5% אינה נועדה להעניק זכויות אלא מהותה לשפר מבחינה אדריכלית את המבנה ובסמכותו של מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר זאת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% הם : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמס' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו.		

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף. חישוב : $5\% \times 630$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר- הבקשה הנוכחית מציגה תוספת של 15.58 מ"ר, עומדים במותר. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- נדרש להציג את הקו השיווני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, משי' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- המטרה בתצהיר היא שהשכנים מודעים לכך שהבינוי עבורם בקומת המרתף, כהשלמה לקומה שלישית שלא חופפת עם המבקשים הנוכחית יהיה קטן יותר, הקו השיווני יזוז. לכן ההדגשה שצריכה להופיע בתצהיר היא שהבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בתוספת בניה של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן- לאחר אישור ההרמוניקה המתוקנת ע"י ר"צ והכנת ניסוח מדויק ומפורט ע"י יהיה ניתן להחתים את הבעלים הרלוונטים. הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת.		
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקת הפניה שהוגשה טרם הוועדה וזאת לבקשת ראש הצוות.	03/12/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה

	מקצועית נוספת	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, וכן, משליך על חלקו הנוסף של הבניין- כולל הסכמה של יותר בעלים. וממילא, דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו. במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר- שטח עיקרי קיים עפ"י המוצג בטבלת השטחים הינו 54.43+87.91 מ"ר והשטח המוצע הינו 15.58 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 157.92 מ"ר. השטחים שפורטו בבקשה מס' 1990/355.02 לעניין אישור התוספות מכוח הקלות כמותיות- השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 257.5 מ"ר. $515 = 2 * 257.5$ מ"ר $128.75 = 515 / 4$ מ"ר. (נסח הטאבו שווה בין כל תתי החלקות) חישוב 6% הקלה כמותית $37.8 = 6\% * 630$ מ"ר $9.45 = 37.8 / 4$ מ"ר	23/11/2025	

$138.2 = 128.75 + 9.45$ מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה. שטח קיים לדירה ע"פ הרובוט הינו 70.62 מ"ר. שטח עיקרי מוצע 67.16 מ"ר $137.44 = 66.82 + 70.62$ מ"ר, השטחים שאושרו בבקשה קודמת. בנוסף, בוקש תוספת שטח שירות עבור חדר מחוץ. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: קומת גג מפלס +6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', אשר קיימת במקביל בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר. בקשה שמש' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בפועל ולכן נדרש להציג בהתאם את המאושר בהיתר לעומת תוספת אשר ללא היתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה להשלמת קומת הגג במסגרת 5% לתוספת המוצעת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמש' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב-		

29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי יבחן בעתיד, ככל וידרש. חישוב : $5\% \times 630$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר. הבניה סך הכל חורגת מ-125 מ"ר המותרים, לאפשרויות הבניה, לא ניתן לאשר את המוצע. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, מש' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- הבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בינוי של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+ קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן, הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. 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 : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2696 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6316 שהוגש מיום : 09/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת חורגת מעט מתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין. לעניין החריגה מקו בניין מדובר בחריגה בקו בניין צידי בשיעור של 60 ס"מ בקיר ללא פתחים- עפ"י תקנות סטייה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית צידית "בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול הצידי של המגרש ועד 10% מהמרווח"- מרווח זה הינו בשיעור 50 ס"מ, צריכים לצמצם את הפתח. נשאר מעל 2.7 מ' מקו בניין לגבול מגרש אולם נדרש לצמצם את הפתח כדי שתהיה עמידה ב- 10% מהמרווח. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית : עפ"י אזור מגורים 5 מותרות 2 קומות, בוקשה הקלה לתוספת קומה, ניתן לאשר.	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

מספר יח"ד לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה- הבקשה הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה העליונה, ל"ר. גובה גובה הבניין כפי שנקבע בהוראות תוכנית המתאר עבור אזור מגורים 5 הינו 9 מ'- הבקשה אינה כוללת שינוי בגובה מירבי, ניתן לאשר. תנאים למתן היתר בניה : הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית – הבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים, לא בוקשה הקלה לעניין החיפוי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה . שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר- שטח עיקרי קיים עפ"י המוצג בטבלת השטחים הינו 54.43+87.91 מ"ר והשטח המוצע הינו 15.58 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 157.92 מ"ר. השטחים שפורטו בבקשה מס' 1990/355.02 לעניין אישור התוספות מכוח הקלות כמותיות- השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 257.5 מ"ר. $515 = 2 * 257.5$ מ"ר $515/4 = 128.75$ מ"ר. (נסח הטאבו שווה בין כל תתי החלקות) חישוב 6% הקלה כמותית		

37.8=6%*630 מ"ר 37.8/4 = 9.45 מ"ר 128.75+9.45 = 138.2 מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה. שטח קיים לדירה ע"פ הרובוט הינו 70.62 מ"ר. שטח עיקרי מוצע 67.16 מ"ר 137.44 = 66.82+70.62 מ"ר, השטחים שאושרו בבקשה קודמת. בנוסף, בוקש תוספת שטח שירות עבור חדר מחוזה. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת גג מפלס +6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', אשר קיימת במקביל בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר. בקשה שמש' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בפועל ולכן נדרש להציג בהתאם את המאושר בהיתר לעומת תוספת אשר ללא היתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה להשלמת קומת הגג במסגרת 5% לתוספת המוצעת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו.		

*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמש' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי יבחן בעתיד, ככל ויידרש. חישוב : $5\% \times 630$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר. הבניה סך הכל חורגת מ-125 מ"ר המותרים, לאפשרויות הבניה, לא ניתן לאשר את המוצע. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, מש' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- הבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בינוי של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+ קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן, הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

תימוכין קניינים בשטח משותף עניין הבעלויות נבדק בדסק שירות לקוחות ובאחריותם. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- ההפניה בוטלה ע"י המערכת כיוון ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 222/07/2025, "הוגשה התחייבות לשימור העצים".		
הקלה במספר קומות חריגה מקו בניין השלמת דירת גג במסגרת 5%	06/05/2025	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 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

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 14/01/2026 והוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36.

כאשר הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה בבניה שלא באבן פראית וזאת כיוון שהבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע הנו המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים.

ההקלות שפורסמו הן :

-הקלה במס' קומות.

-חריגה מקו בניין.

-השלמת דירת גג במסגרת 5%.

יש לבצע תקנה 36 לאחר השלמת ביצוע התיקונים המפורטים להלן, וזאת בעקבות שינוי קו החלוקה השווינונית, ותוכנית הצל של הדייר באלכסון תשתנה שנדרש לכלול בעת ביצוע תקנה 36 או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים.

כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים

בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, ומשליך על חלקו הנוסף של הבניין- תיקון ההרמוניקה דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו.

במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטיים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, התקבלו כלל החתימות הנדרשות ולכן עניין משלוח ההודעות מתייתר.

ההקלה לעניין 5% מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית- הוסרה כנדרש.

בבקשה הנוכחית הוצג שרטוט מדויק -מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, תוספת השטחים המאושרים בהיתר, והשטחים שאושרו לא מכבר בוועדה.

השלמת דירת גג 5% - קומת גג מפלס + 6.00

הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף.

התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיויוני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- הוצג הקו השיויוני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת.

הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, משי' ביבי, חתמו על תצהיר מתוקן, כפי שהוא נוסח ע"י הצוות המקצועי באגף הרישוי, התצהיר מוטמע בהרמוניקה.

הוגש תצהיר מתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות.

בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית צל מעודכנת עבור קומת המרתף.

הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין- התקבלה הסכמה מצד הבעלים בחלקו השני של הבניין לתוכנית הצל המתוקנת, ניתן לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>1995/0547.02</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוט משה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ברוריה 22, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	58	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30005ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות.

ברחוב ברוריה 22, גוננים, גוש : 30005, חלקה : 58.

מצב מוצע :

עבור הדירה השמאלית בקומת הכניסה מוצעת בפתיחת הבקשה תוספת קומה בתת הקרקע הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן.

לאחר קבלת החלטת וועדה הוסר השטח העיקרי וגדל הממ"ד, ראה פירוט מטה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד

חריגה מקו בניין לצורך בניית מחסן

הקלה כמותית 2.5% עבור קומה נוספת חלק יחסי – לאחר השינוי לא רלוונטי ויש להסיר מטבלת ההקלות.

קומה רביעית מעבר לשלוש המותרות – כנ"ל, לא שייך כעת לאחר השינוי.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 15/10/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22.

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	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן תנאים לקבלת היתר : בניין קיים : יש להגיש תצ"א מלפני 67 מלא עבור הבניין. התקבלה תצ"א חלקית. יש להגיש תצ"א מלא כתנאי להיתר. חצר אנגלית : יודגש כי את רצפת החצר האנגלית לממ"ד יש להגביל לגובה תחתית החלון,

לא ניתן להגיע עד לרצפת הממ"ד וכן יש להתקין רשת בטיחות במפלס ה- 0.00 ולהציגה בחתך. תנאים לדיון : שימור- ע"פ ה-gis מדובר במתחם לשימור, יש לקבל התייחסות מחלקת שימור כתנאי להמשך טיפול. התקבל אישור בא.א בתאריך 29/01/26 יצויין כי האישור שהתקבל אינו תואם להרמוניקה סופית לעניין חלון במחסן. כתנאי לקבלת היתר יש לקבל אישור שימור תואם הרמוניקה סופית הכולל מחסן ללא חלון. הוסף תנאי במערכת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30005ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 28/05/2025 וקוד ההחלטה היה משלוח הודעות ע"פ תקנה 36. הוחלט לבצע פרסום וזאת אודות מיקום הממ"ד המוצע אשר לכאורה לא עומד בתקנות. ניתן לחילופין להציג 100% חתימות כתחליף לתקנה 36. טרם הפניה לפרסום / החתמה יש לתקן את הנדרש בתיקון ולקבל אישור שימור. כפי שיורחב מטה הבשה לא הופנתה למשלוח הודעות היות ולא בוצע שינוי במיקום המחסן / התוספת.	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6189 שהוגש מיום 19/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת הקומה בתת הקרקע. יצוין כי התקבלו ממחלקת מידע קווי בניין מפורטים והגדרה מפורשת לכל חזית וחזית. בהליך פתיחת הבקשה קווי הבניין אינם הוטמעו ע"ג תכניות הקומות וממילא לא ניתן לבחון את החריגות באופן מדויק. לאחר תיקון והטמעה נכונה של קווי הבניין ניתן יהיה לשוב ולבחון את המוצע. כמו כן לא ניתן לבחון ההקלה שפורסמה לחריגה מקווי בנין ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת ללא הוכחה ע"פ תצ"א והיתרים רלוונטיים. ע"פ תצ"א שהתקבלה ודברי ע"ב הבניין קיים עוד טרם קום המדינה. המחסן מוצע בתחום קו הבניין ההסטורי והקיים ואינו משנה אותו. ע"פ תכנית המתאר מחסן אפשר לבנות תחת כל חלק של הבית. לאור זאת ולאור הצת"א שהתקבלה המחסן נותר במיקומו הראשוני ולא נדרש לפרסם על שינוי כל שהו. מס' קומות : ע"פ אזור מגורים 1 בתכנית המתאר מותרות 3 קומות בבנין. קיים בניין בן 3 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בבנין בעל 3-4 קומות מותרת תוספת של עד 2 קומות מעבר לקיים בכפוף לפרסום הקלה. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה כמותית בפתיחת הבקשה . לאחר קבלת החלטת וועדה הוסר השטח העיקרי וכעת מוצע ממ"ד ומחסן בלבד בתת הקרקע, דהיינו שטחי שירות. ממילא המוצע אינו מהווה תוספת קומה ויש להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. ההקלות הוסרו כנדרש.		

שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ תיק המידע זכויות הבניה בחלקה הינן 75% שטח החלקה : 666 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $666 \times 75\% = 499.5$ מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ 6% : $666 / 6\% = 39.96$ מ"ר סה"כ 6% + תב"ע : $499.5 + 39.96 = 539.46$ מ"ר ע"פ היתר אחרון בחלקה שטח קיים + מאושר : $535.96 <$ 539.46 מ"ר דהיינו השטחים מכח הקלה כמותית 6% + השטח המותר מכח התב"ע נוצלו כאשר קיימת יתרה של 3.5 מ"ר. ע"פ דברי ההסבר השטח המוצע בתת הקרקע הינו מכח הקלה כמותית 2.5% . ע"פ החלטת הוועדה במקרה הנוכחי היות ואת ההקלה הזו ניתן לקבל אך ורק אם קיימים לזכות המבקשים זכויות מכוח עודף / 6% שהנם מהווים לפחות 12 מ"ר, כלומר שישנם מספיק שטחים ע"מ לייצר קומה עיקרית נוספת, רק אז בעצם ניתן יהיה בפועל ניתן לשקול אישור ההקלה לקומה נוספת ובהמשך לשקול אישור ההקלה של 2.5% לתוספת קומה כאשר לחילופין במקרה שבפנינו, הזכויות מכוח 2.5% מהווים את עיקר השטח העיקרי המוצע, מה שלא ניתן לאשר. לפיכך, יש לבטל את השטח העיקרי המוצע כאשר יש לציין שקומה הכוללת שטחי שרות בלבד איננה נחשבת לקומה במניין הקומות ע"פ תקנות סטיה ניכרת. כאמור השטח העיקרי הוסר מהבקשה והמוצע כעת הינו מכח תקנות לממ"ד ומחסן בלבד. ממ"ד : ע"פ התקנות תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות "חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד" בהליך פתיחת הבקשה שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים.		

לאחר קבלת החלטת וועדה ותיקון חוק 163 להגדלת ממ"ד עודכן שטח הממ"ד וכעת מוצע בשטח של כ- 12 מ"ר נטו כאשר מוצעת תוספת 3 מ"ר עבור חדר רטוב. היות ומיקום המוצע לא השתנה / גדל אלא צומצם וזה בעקבות ביטול השטח העיקרי, לא נדרשים בפרסום חוזר. תכנית צל: לכלל הדירות בחלקה קיים מרחב מוגן בהיתר קודם מס' 1995/547 ולכן אין צורך בתכנית צל. מלבד זאת שהממ"ד מוצע בתת הקרקע ללא שינוי חזותי לקיים. תימוכין קנייניים: נדרש 1/3 מהחלקה ו- 2/3 מהעמודה. התקבלו 100% חתימות. בהליך פתיחת הבקשה. מחסן: בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. מוצע מחסן תת קרקעי בשטח של כ- 19.85 מ"ר כאשר לא פורסמה הקלה על כך בפתיחת הבקשה לעניין השטח המוצע עד 20 מ"ר, נושא ההקלה החסרה הוכר ע"י הוועדה ויש להוסיף לרשימת ההקלות בהרמוניקה המתוקנת. הוסף כנדרש. הגישה למחסן הינה חיצונית ע"י מדרגות בפיתוח, לא ניתן לאשר גישה חיצונית למחסן כאשר מצד אחד לדירה עצמה קיימות שתי כניסות בקומת הקרקע ובנוסף, ככל ומבקשים מדרגות פנימיות מהדירה לצורך השימוש בממ"ד אזי נכון הוא לתכנן את מיקום המחסן והירידה למרתף בצורה כזו שתאפשר גישה גם למחסן מתוך הדירה ללא גישה חיצונית. בהתיעצות שהתקימה מול מנהל האגף מר יואל שבת נתנה אפשרות לכניסה חיצונית למחסן אך זאת בתנאי הסרת החצר האנגלית המשוייכת למחסן ומתן פתרון איורור בדלת כניסה עם רפפה. יש לציין ע"ג הדלת כי הינה עם רפפה- צויין כנדרש. ראה מייל סענין בא.א של הבקשה. ככל והמיקום החדש של המחסן יחרוג מקונטור התוספת המוצעת כיום, יהיה צורך בתימוכין קנייניים מחדש. – כאמור המיקום לא התשנה. תכנית צל: הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים אשר מתוכננת תחת אגף b היות וח. המדרגות המשותף מוביל לאגף זה. תכנית הצל איננה נותנת התייחסות לתוספת עתידית לדירת הקרקע הסמוכה לתוספת קומה, אך היות וכאמור לעיל לא ניתן לאשר שטח עיקרי בקומה זו אזי זה מתייתר.		

תימוכין קנייניים : התקבלו 100% הסכמות שכנים לבקשה. חצר אנגלית : בהליך פתיחת הבקשה מוצעת חצרות אנגליות כאוורור לממ"ד ולמחסן. יש להציג את החצר כנדרש מבחינה גרפית ולתת מפלסים לרבות חתך מקומי המוכיח עמידה בהוראות ע"פ תקנות בניה במרווחים לרבות מידות מותרות, כאשר יש לציין שלא חייבים חצר אנגלית למחסן וניתן לאוורור ע"י דלת רפפה, אלה אם כן זה יידרש באופן ספציפי ע"י המחלקה לאיכות סביבה. כפי שהורחב לעיל התקבלה הנחיה מפורשת ממנהל האגף לאפשר איורור למחסן ע"י דלת רפפה וללא חצר אנגלית. החצר האנגלית עבור איורור המחסן הוסרה כנדרש. בחתכים יש לתת מידות ומפלס. - הוצג כנדרש. יודגש כי את רצפת החצר האנגלית לממ"ד יש להגביל לגובה תחתית החלון, לא ניתן להגיע עד לרצפת הממ"ד וכן יש להתקין רשת בטיחות במפלס ה- 0.00 ולהציגה בחתך. בניין קיים : יש להגיש תצ"א מלפני 67 מלא עבור הבניין. התקבלה תצ"א חלקית. יש להגיש תצ"א מלא כתנאי להיתר. תנאים לדיון : שימור- ע"פ ה-gis מדובר במתחם לשימור, יש לקבל התייחסות מחלקת שימור כתנאי להמשך טיפול. התקבל אישור בא.א בתאריך 29/01/26 יצויין כי האישור שהתקבל אינו תואם להרמוניקה סופית לעניין חלון במחסן.		

כתנאי לקבלת היתר יש לקבל אישור שימור תואם הרמוניקה סופית הכולל מחסן ללא חלון. הוסף תנאי במערכת.		
או לחילופין החתמת 100% של הדיירים לעניין שינוי מיקום המחסן. הוועדה מכירה בפרסום שבוצע , בדיעבד, ככולל הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר כמו כן, טרם ביצוע משלוח ההודעות יש להשלים אישור מחלקת שימור וכן ביצוע התיקונים וההשלמות ע"פ המפורט להלן : להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6189 שהוגש מיום 19/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת הקומה בתת הקרקע. יצוין כי התקבלו ממחלקת מידע קווי בניין מפורטים והגדרה מפורשת לכל חזית וחזית. קווי הבניין אינם מוטמעים ע"ג תכניות הקומות וממילא לא ניתן לבחון את החריגות באופן מדויק. לאחר תיקון והטמעה נכונה של קווי הבניין ניתן יהיה לשוב ולבחון את המוצע. כמו כן לא ניתן לבחון ההקלה שפורסמה לחריגה מקווי בנין ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת ללא הוכחה ע"פ תצ"א והיתרים רלוונטיים. לפי בדיקה שטחית ב-gis לא נראה שישנה עמידה בתנאי זה (מצומת לצומת), בכל אופן על ע"ב להוכיח את טענתו לכך בחזיתות הדרומית והמערבית וככל ולא יעמוד בהוראות התקנה אזי יש לשנות את מיקום המחסן המוצע ולבצע תקנה 36/פרסום לפי העניין. מס' קומות : ע"פ אזור מגורים 1 בתכנית המתאר מותרות 3 קומות בבנין. קיים בניין בן 3 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בבנין בעל 3-4 קומות מותרת תוספת של עד 2 קומות מעבר לקיים בכפוף לפרסום הקלה.	28/05/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה כמותית בפתיחת הבקשה . שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ תיק המידע זכויות הבניה בחלקה הינן 75% שטח החלקה : 666 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $666 \times 75\% = 499.5$ מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ 6% : $666 / 6\% = 39.96$ מ"ר סה"כ 6% + תב"ע : $499.5 + 39.96 = 539.46$ מ"ר ע"פ היתר אחרון בחלקה שטח קיים + מאושר : $535.96 >$ 539.46 מ"ר דהיינו השטחים מכח הקלה כמותית 6% + השטח המותר מכח התב"ע נוצלו כאשר קיימת יתרה של 3.5 מ"ר. ע"פ דברי ההסבר השטח המוצע בתת הקרקע הינו מכח הקלה כמותית 2.5% . 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה הינה הקלה המתאפשרת בתב"עות אשר תאריך הפקדתן הינו עד 1989 בכפוף לפרסום הקלה. מעבר לכך ההקלה הינה 2.5% לקומה עד 2 קומות. דהיינו סה"כ 5%. הדירות הזכאיות להקלה זו הינן דירות הגג ודירות קומת הקרקע. חלוקת השטח מתבצעת בהתאם לחלק היחסי של כל תת חלקה ע"פ נסח הטאבו. בבקשה הנוכחית פורסמה הקלה בנושא, והתב"ע כאמור הינה משנת 1962. להלן חישוב ההקלה : $666 \times 2.5\% = 16.65$ מ"ר ע"פ הסבר שצירף ע"ב ע"ג ההרמוניקה החלק המתקבל מכח הקלה זו התחלק באופן שווה בין 2 דירות הקרקע. יודגש כי היות ולהקלה זו זכאים רק דירות הגג / קרקע יש לחשב את ה-100% במקרה זה רק מדירות הקרקע. ולכן חישוב סה"כ ההקלה הינו כדלהלן : $16.65 / 2 = 8.28$ מ"ר.		

סה"כ שטח מוצע : 8.5 מ"ר < 8.28 מ"ר, יש לחשב החלק היחסי של השטח העודף. בעקרון יש לתקן את חישוב ההקלה ע"ג הסבר השטחים המצורף להרמוניקה, אך זה לא רלוונטי במקרה שלנו היות ואת ההקלה הזו ניתן לקבל אך ורק אם קיימים לזכות המבקשים זכויות מכוח עודף / 6% שהנם מהווים לפחות 12 מ"ר, כלומר שישנם מספיק שטחים ע"מ לייצר קומה עיקרית נוספת, רק אז בעצם ניתן יהיה בפועל ניתן לשקול אישור ההקלה לקומה נוספת ובהמשך לשקול אישור ההקלה של 2.5% לתוספת קומה כאשר לחילופין במקרה שבפנינו, הזכויות מכוח 2.5% מהווים את עיקר השטח העיקרי המוצע, מה שלא ניתן לאשר. לפיכך, יש לבטל את השטח העיקרי המוצע כאשר יש לציין שקומה הכוללת שטחי שרות בלבד איננה נחשבת לקומה במניין הקומות ע"פ תקנות סטיה ניכרת. ממ"ד : ע"פ התקנות תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות "חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד" שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תכנית צל: לכלל הדירות בחלקה קיים מרחב מוגן בהיתר קודם מס' 1995/547 ולכן אין צורך בתכנית צל. מלבד זאת שהממ"ד מוצע בתת הקרקע ללא שינוי חזותי לקיים. תימוכין קנייניים : נדרש 1/3 מהחלקה ו- 2/3 מהעמודה. התקבלו 100% חתימות. מחסן : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. מוצע מחסן תת קרקעי בשטח של כ- 19.85 מ"ר כאשר לא פורסמה הקלה על כך בפתיחת הבקשה לעניין השטח המוצע עד 20 מ"ר, נושא ההקלה החסרה הוכר ע"י הוועדה ויש להוסיף לרשימת ההקלות בהרמוניקה המתוקנת. הגישה למחסן הינה חיצונית ע"י מדרגות בפיתוח, לא ניתן לאשר גישה חיצונית למחסן כאשר מצד אחד לדירה עצמה קיימות שתי כניסות בקומת הקרקע ובנוסף, ככל ומבקשים מדרגות פנימיות מהדירה לצורך השימוש בממ"ד אזי נכון הוא לתכנן את מיקום המחסן והירידה למרתף בצורה כזו שתאפשר גישה גם למחסן מתוך הדירה ללא גישה חיצונית.	

ככל והמיקום החדש של המחסן יחרוג מקונטור התוספת המוצעת כיום, יהיה צורך בתימוכין קנייניים מחדש. המחסן כאמור חורג מקו בניין, יש להגיש תצ"א עבור הוכחת הבניין המקורי בהיתר וכן לא ניתן לבחון ההקלה שפורסמה לחריגה מקו בנין ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת ללא הוכחה ע"פ תצ"א והיתרים רלוונטיים אשר כנראה לא עומד בהוראות התקנה, ראה פירוט לעיל. תכנית צל: הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים אשר מתוכננת תחת אגף b היות וח. המדרגות המשותף מוביל לאגף זה. תכנית הצל איננה נותנת התייחסות לתוספת עתידית לדירת הקרקע הסמוכה לתוספת קומה, אך היות וכאמור לעיל לא ניתן לאשר שטח עיקרי בקומה זו אזי זה מתייתר. תימוכין קנייניים: התקבלו 100% הסכמות שכנים לבקשה. חצר אנגלית: מוצעת חצרות אנגליות כאוורור לממ"ד ולמחסן. יש להציג את החצר כנדרש מבחינה גרפית ולתת מפלסים לרבות חתך מקומי המוכיח עמידה בהוראות ע"פ תקנות בניה במרווחים לרבות מידות מותרות, כאשר יש לציין שלא חייבים חצר אנגלית למחסן וניתן לאוורר ע"י דלת רפפה, אלה אם כן זה יידרש באופן ספציפי ע"י המחלקה לאיכות סביבה. בחתכים יש לתת מידות ומפלס. בניין קיים: יש להגיש תצ"א מלפני 67 מלא עבור הבניין. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 16/01/2025 ע"י שירה אדלר שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 16/09/2024 ע"י כהנא ענבל. שימור- ע"פ ה-gis מדובר במתחם לשימור, יש לקבל התייחסות מחלקת שימור כתנאי להמשך טיפול.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30005 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית המתאר 62- כפיפות אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתכנית שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות	19/05/2025	חוות דעת תכנונית

ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6189 שהוגש מיום 19/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענין תוספת הקומה בתת הקרקע. יצויין כי התקבלו ממחלקת מידע קווי בניין מפורטים והגדרה מפורשת לכל חזית וחזית. קוי הבניין אינם מוטמעים ע"ג התכניות וממילא לא ניתן לבחון את החריגות. לאחר תיקון והטמעה נכונה של קווי הבניין ניתן יהיה לשוב ולבחון את המוצע כמו כן לא ניתן לבחון ההקלה שפורסמה לחריגה מקווי בנין ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת ללא הוכחה ע"פ תצ"א והיתרים רלוונטיים. לפי בדיקה שטחית ב-gis לא נראה שישנה עמידה בתנאי זה (מצומת לצומת), בכל אופן על ע"ב להוכיח את טענתו לכך וככל ולא יעמוד בהוראות התקנה אזי יש לשנות את מיקום המחסן המוצע ולבצע תקנה 36/פרסום לפי העניין. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 1 בתכנית המתאר מותרות 3 קומות בבנין. קיים בניין בן 3 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בבנין בעל 3-4 קומות מותרת תוספת של עד 2 קומות מעבר לקיים בכפוף לפרסום הקלה. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה כמותית בפתיחת הבקשה מכח 2.5% מס' יח"ד: בבקשה מבוקשת תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. גובה בניה:		

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 1 : 12.5 מ' מוצעת תוספת בתת הקרקע, אין נגיעה בגובה הבניין הקיים. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ תיק המידע זכויות הבניה בחלקה הינן 75% שטח החלקה : 666 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $666 \times 75\% = 499.5$ מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ 6% : $666 / 6\% = 39.96$ מ"ר סה"כ 6% + תב"ע : $499.5 + 39.96 = 539.46$ מ"ר ע"פ היתר אחרון בחלקה שטח קיים + מאושר : $535.96 > 539.46$ מ"ר דהיינו השטחים מכח הקלה כמותית 6% + השטח המותר מכח התב"ע נוצלו כאשר קיימת יתרה של 3.5 מ"ר. ע"פ דברי ההסבר השטח המוצע בתת הקרקע הינו מכח הקלה כמותית 2.5% . 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה הינה הקלה המתאפשרת בתב"עות אשר תאריך הפקדתן הינו עד 1989 בכפוף לפרסום הקלה. מעבר לכך ההקלה הינה 2.5% לקומה עד 2 קומות. דהיינו סה"כ 5%. הדירות הזכאיות להקלה זו הינן דירות הגג ודירות קומת הקרקע. חלוקת השטח מתבצעת בהתאם לחלק היחסי של כל תת חלקה ע"פ נסח הטאבו. בבקשה הנוכחית פורסמה הקלה בנושא, והתב"ע כאמור הינה משנת 1962. להלן חישוב ההקלה : $666 \times 2.5\% = 16.65$ מ"ר ע"פ הסבר שצירף ע"ב ע"ג ההרמוניקה החלק המתקבל מכח הקלה זו התחלק באופן שווה בין 2 דירות הקרקע. יודגש כי היות ולהקלה זו זכאים רק דירות הגג / קרקע יש לחשב את ה-100% במקרה זה רק מדירות הקרקע.		

דהיינו חלק יחסי ע"פ נסח הטאבו למבקש : 13/100 חלק יחסי ע"פ נסח הטאבו לדייר הסמוד : 17/100 סה"כ $100\% = 13 + 17 = 30$ ולכן חישוב סה"כ ההקלה הינו כדלהלן : $16.65/2 = 8.28$ מ"ר. סה"כ שטח מוצע : 8.5 מ"ר < 8.28 מ"ר, יש לחשב החלק היחסי של השטח העודף. בעקרון יש לתקן את חישוב ההקלה ע"ג הסבר השטחים המצורף להרמוניקה, אך זה לא רלוונטי במקרה שלנו היות ואת ההקלה הזו ניתן לקבל אך ורק אם קיימים לזכות המבקשים זכויות מכוח עודף / 6% שהנם מהווים לפחות 12 מ"ר, כלומר שישנם מספיק שטחים ע"מ לייצר קומה עיקרית נוספת, רק אז בעצם ניתן יהיה בפועל לשקול אישור ההקלה לקומה נוספת ובהמשך לשקול אישור ההקלה של 2.5% לתוספת קומה כאשר לחילופין במקרה שבפנינו הזכויות מכוח 2.5% מהווים את עיקר השטח העיקרי המוצע, מה שלא ניתן לאשר. לפיכך, יש לבטל את השטח העיקרי המוצע כאשר יש לציין שקומה הכוללת שטחי שרות בלבד איננה נחשבת לקומה במניין הקומות ע"פ תקנות סטיה ניכרת. ש. שירות : מוצע מחסן וממ"ד. יפורט מטה. ממ"ד : ע"פ מדיניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות "חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד" שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תכנית צל : לכלל הדירות בחלקה קיים ממ"ד בהיתר קודם מס' 1995/547 ולכן אין צורך בתכנית צל. מלבד זאת שהממ"ד מוצע בתת הקרקע ללא שינוי חזותי לקיים. תימוכין קנייניים : נדרש 1/3 מהחלקה ו- 2/3 מהעמודה. התקבלו 100% חתימות.		

מחסן : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. מוצע מחסן תת קרקעי בשטח של כ- 19.85 מ"ר כאשר לא פורסמה הקלה על כך בפתיחת הבקשה לעניין השטח המוצע עד 20 מ"ר. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה. הגישה למחסן הינה חיצונית ע"י מדרגות בפיתוח, לא ניתן לאשר גישה חיצונית למחסן כאשר מצד אחד לדירה עצמה קיימות שתי כניסות בקומת הקרקע ובנוסף, ככל ומבקשים מדרגות פנימיות מהידרה לצורך השימוש בממ"ד אזי נכון הוא לתכנן את מיקום המחסן והירידה למרתף בצורה כזו שתאפשר גישה גם למחסן מתוך הדירה ללא גישה חיצונית. המחסן כאמור חורג מקו בניין יש להגיש תצ"א עבור הוכחת הבניין המקורי בהיתר וכן לא ניתן לבחון ההקלה שפורסמה לחריגה מקו בנין ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת ללא הוכחה ע"פ תצ"א והיתרים רלוונטיים אשר כנראה לא עומד בהוראות התקנה, ראה פירוט לעיל. תכנית צל: הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים אשר מתוכננת תחת אגף b היות וח. המדרגות המשותף מוביל לאגף זה. תכנית הצל איננה נותנת התייחסות לתוספת עתידית לדירת הקרקע הסמוכה לתוספת קומה, אך היות וכאמור לעיל לא ניתן לאשר שטח עיקרי בקומה זו אזי זה מתייתר. תימוכין קנייניים : התקבלו 100% הסכמות שכנים לבקשה. חצר אנגלית : מוצעת חצרות אנגליות כאוורור לממ"ד ולמחסן. יש להציג את החצר כנדרש מבחינה גרפית ולתת מפלסים. בחתיכים יש לתת מידות ומפלס. עבור שימוש בשטח משותף התקבלו 100% חתימות מדיירי החלקה.		

תימוכין קניינים : מבוקשת הקלה לניוד זכויות עבור קומה רביעית דהיינו שימוש בשטח משותף יש לקבל את הסכמת שכנים 2/3 מבעלי הזכויות בנכס המשותף. בבניין נשוא הבקשה קיימות 6 תתי חלקות . ע"פ המסמכים בא.א של הבקשה ע"פ נתוני המערכת בטופס 1 המצורף בארכיב נמצא כי התקבלו 100% חתימות שכנים. הבקשה עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים עבור בניה בשטח משותף. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף מלא עבור הבניין. תנאים לדיון : איכות הסביבה –התקבל אישור מתאריך 16/01/2025 ע"י שירה אדלר שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 16/09/2024 ע"י כהנא ענבל. שימור- ע"פ ה-gis מדובר במתחם לשימור, יש לקבל התייחסות מחלקת שימור כתנאי להמשך טיפול. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
	19/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר ככל והוועדה תכיר בהקלה, אזי קוד ההחלטה יהיה "משלוח הודעות ע"פ תקנה 36" או לחילופין החתמת 100% של הדיירים לעניין שינוי מיקום המחסן. כמו כן, טרם ביצוע משלוח ההודעות יש להשלים אישור מחלקת שימור וכן ביצוע התיקונים וההשלמות ע"פ המפורט להלן: להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6189 שהוגש מיום 19/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת הקומה בתת הקרקע. יצוין כי התקבלו ממחלקת מידע קווי בניין מפורטים והגדרה מפורשת לכל חזית וחזית. קווי הבניין אינם מוטמעים ע"ג תכניות הקומות וממילא לא ניתן לבחון את החריגות באופן מדויק. לאחר תיקון והטמעה נכונה של קווי הבניין ניתן יהיה לשוב ולבחון את המוצע. כמו כן לא ניתן לבחון ההקלה שפורסמה לחריגה מקווי בנין ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת ללא הוכחה ע"פ תצ"א והיתרים רלוונטיים. לפי בדיקה שטחית ב-gis לא נראה שישנה עמידה בתנאי זה (מצומת לצומת), בכל אופן על ע"ב להוכיח את טענתו לכך בחזיתות הדרומית והמערבית וככל ולא יעמוד בהוראות התקנה אזי יש לשנות את מיקום המחסן המוצע ולבצע תקנה 36/פרסום לפי העניין. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 1 בתכנית המתאר מותרות 3 קומות בבנין. קיים בניין בן 3 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בבנין בעל 3-4 קומות מותרת תוספת של עד 2 קומות מעבר לקיים בכפוף לפרסום הקלה. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה כמותית בפתיחת הבקשה. שטחי בניה:		

ש. עיקרי : ע"פ תיק המידע זכויות הבניה בחלקה הינן 75% שטח החלקה : 666 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $666 \times 75\% = 499.5$ מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ 6% : $666 / 6\% = 39.96$ מ"ר סה"כ 6% + תב"ע : $499.5 + 39.96 = 539.46$ מ"ר ע"פ היתר אחרון בחלקה שטח קיים + מאושר : $535.96 >$ 539.46 מ"ר דהיינו השטחים מכח הקלה כמותית 6% + השטח המותר מכח התב"ע נוצלו כאשר קיימת יתרה של 3.5 מ"ר. ע"פ דברי ההסבר השטח המוצע בתת הקרקע הינו מכח הקלה כמותית 2.5% . 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה הינה הקלה המתאפשרת בתב"עות אשר תאריך הפקדתן הינו עד 1989 בכפוף לפרסום הקלה. מעבר לכך ההקלה הינה 2.5% לקומה עד 2 קומות. דהיינו סה"כ 5%. הדירות הזכאיות להקלה זו הינן דירות הגג ודירות קומת הקרקע. חלוקת השטח מתבצעת בהתאם לחלק היחסי של כל תת חלקה ע"פ נסח הטאבו. בבקשה הנוכחית פורסמה הקלה בנושא, והתב"ע כאמור הינה משנת 1962. להלן חישוב ההקלה : $666 \times 2.5\% = 16.65$ מ"ר ע"פ הסבר שצירף ע"ב ע"ג ההרמוניקה החלק המתקבל מכח הקלה זו התחלק באופן שווה בין 2 דירות הקרקע. יודגש כי היות ולהקלה זו זכאים רק דירות הגג / קרקע יש לחשב את ה-100% במקרה זה רק מדירות הקרקע. ולכן חישוב סה"כ ההקלה הינו כדלהלן : $16.65 / 2 = 8.28$ מ"ר. סה"כ שטח מוצע : 8.5 מ"ר < 8.28 מ"ר, יש לחשב החלק היחסי של השטח העודף. בעקרון יש לתקן את חישוב ההקלה ע"ג הסבר השטחים המצורף להרמוניקה, אך זה לא רלוונטי במקרה שלנו היות ואת ההקלה הזו ניתן לקבל אך ורק אם קיימים לזכות המבקשים		

זכויות מכוח עודף / 6% שהנם מהווים לפחות 12 מ"ר, כלומר שישנם מספיק שטחים ע"מ לייצר קומה עיקרית נוספת, רק אז בעצם ניתן יהיה בפועל ניתן לשקול אישור ההקלה לקומה נוספת ובהמשך לשקול אישור ההקלה של 2.5% לתוספת קומה כאשר לחילופין במקרה שבפנינו, הזכויות מכוח 2.5% מהווים את עיקר השטח העיקרי המוצע, מה שלא ניתן לאשר. לפיכך, יש לבטל את השטח העיקרי המוצע כאשר יש לציין שקומה הכוללת שטחי שרות בלבד איננה נחשבת לקומה במניין הקומות ע"פ תקנות סטיה ניכרת. ממ"ד : ע"פ התקנות תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות "חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד" שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תכנית צל: לכלל הדירות בחלקה קיים מרחב מוגן בהיתר קודם מס' 1995/547 ולכן אין צורך בתכנית צל. מלבד זאת שהממ"ד מוצע בתת הקרקע ללא שינוי חזותי לקיים. תימוכין קנייניים: נדרש 1/3 מהחלקה ו- 2/3 מהעמודה. התקבלו 100% חתימות. מחסן : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. מוצע מחסן תת קרקעי בשטח של כ- 19.85 מ"ר כאשר לא פורסמה הקלה על כך בפתיחת הבקשה לעניין השטח המוצע עד 20 מ"ר, נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה. הגישה למחסן הינה חיצונית ע"י מדרגות בפיתוח, לא ניתן לאשר גישה חיצונית למחסן כאשר מצד אחד לדירה עצמה קיימות שתי כניסות בקומת הקרקע ובנוסף, ככל ומבקשים מדרגות פנימיות מהדירה לצורך השימוש בממ"ד אזי נכון הוא לתכנן את מיקום המחסן והירידה למרתף בצורה כזו שתאפשר גישה גם למחסן מתוך הדירה ללא גישה חיצונית. המחסן כאמור חורג מקו בניין, יש להגיש תצ"א עבור הוכחת הבניין המקורי בהיתר וכן לא ניתן לבחון ההקלה שפורסמה		

לחריגה מקוו בנין ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת ללא הוכחה ע"פ תצ"א והיתרים רלוונטיים אשר כנראה לא עומד בהוראות התקנה, ראה פירוט לעיל. תכנית צל: הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים אשר מתוכננת תחת אגף b היות וח. המדרגות המשותף מוביל לאגף זה. תכנית הצל איננה נותנת התייחסות לתוספת עתידית לדירת הקרקע הסמוכה לתוספת קומה, אך היות וכאמור לעיל לא ניתן לאשר שטח עיקרי בקומה זו אזי זה מתייתר. תימוכין קנייניים: התקבלו 100% הסכמות שכנים לבקשה. חצר אנגלית: מוצעת חצרות אנגליות כאוורור לממ"ד ולמחסן. יש להציג את החצר כנדרש מבחינה גרפית ולתת מפלסים לרבות חתך מקומי המוכיח עמידה בהוראות ע"פ תקנות בניה במרווחים לרבות מידות מותרות, כאשר יש לציין שלא חייבים חצר אנגלית למחסן וניתן לאוורר ע"י דלת רפפה, אלה אם כן זה יידרש באופן ספציפי ע"י המחלקה לאיכות סביבה. בחתכים יש לתת מידות ומפלס. בניין קיים: יש להגיש תצ"א מלפני 67 מלא עבור הבניין. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 16/01/2025 ע"י שירה אדלר שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 16/09/2024 ע"י כהנא ענבל. שימור- ע"פ ה-gis מדובר במתחם לשימור, יש לקבל התייחסות מחלקת שימור כתנאי להמשך טיפול. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד חריגה מקו בניין לצורך בניית מחסן הקלה כמותית 2.5% עבור קומה נוספת חלק יחסי קומה רביעית מעבר לשלוש המותרות	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
		12
	תצ"א מלא	13
	אישור שימור תואם הרמוניקה שהועברה לגורמים - ללא חלון במחסן	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תנאים לקבלת היתר :

בניין קיים :

יש להגיש תצ"א מלפני 67 מלא עבור הבניין. התקבלה תצ"א חלקית.

יש להגיש תצ"א מלא כתנאי להיתר.

חצר אנגלית :

יודגש כי את רצפת החצר האנגלית לממ"ד יש להגביל לגובה תחתית החלון,

לא ניתן להגיע עד לרצפת הממ"ד וכן יש להתקין רשת בטיחות במפלס ה- 0.00 ולהציגה בחתך.

תנאים לדיון:

שימור- ע"פ ה-gis מדובר במתחם לשימור, יש לקבל התייחסות מחלקת שימור כתנאי להמשך טיפול.

התקבל אישור בא.א בתאריך 29/01/26

יצוין כי האישור שהתקבל אינו תואם להרמוניקה סופית לעניין חלון במחסן.

כתנאי לקבלת היתר יש לקבל אישור שימור תואם הרמוניקה סופית הכולל מחסן ללא חלון.

הוסף תנאי במערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2024/0031.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בניין מגורים חדש עפ"י ת.ב.ע. 101-452300
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ד"ר אבו טיר נעים
עורך הבקשה	אדריכל חרג רננה ניל
מתכנן השלד	חמודה אימאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מחאג'ר סמטה 1 21 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
30799	1000	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
452300	תחילת תוקף	21/10/2019			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו היתרים קודמים בחלקה.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בחלקה ריקה כאשר ע"פ מערכת ה-gis קיימים בה 2 מבנים קלים .

מצב מוצע :

ע"פ תיק המידע שהתקבל קיימים 3 תאי שטח, כאשר הבקשה הנוכחית מבוקשת על גבי

תא שטח מס' 1 בניין c

מוצע בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 31/05/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית 1 בתצ"ר כשר מס' : 127/2020

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחוק. בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הריסות ופנויים : ע"פ סעיף 4.ב : הבניין / חלק מהמבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ע"ס סעיף שלביות ביצוע ההריסות הינן תנאי לקבלת היתר. הוסף תנאי ידני במערכת. יש לקבל דו"ח פיקוח עבור ביצוע ההריסות כתנאי לקבלת ההיתר. חניה : ע"פ סעיף 6.6.7 מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 22/09/2024. היות ונדרש לסמן את קו הבניין התחתי ולצמצם את המוצע בקומת החניה ידרש אישור הסדרי תנועה חדש אשר יתאם את התיקון. התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 אך לא סומן במערכת. כתנאי לקבלת היתר יש להשלים האישור במערכת. תיקונים ע"פ הרמוניקה b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 452300 תחילת תוקף : 21/10/2019 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 04/05/2025 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק הובא לדחיה במתכונות היות והתקבלה חריגה בשטח השירות ללא הסבר למקור זכויות. מוצעות מרפסות וקומת חניה בחריגה מקו בניין כאשר קו הבניין הינו סטיה ניכרת. מוצע חלל עליה לגג החורג מהגובה המותר ומהווה סטיה ניכרת לא הוצגה סכמה עבור עמידה ניהול מי נגר.	29/04/2026	חוות דעת תכנונית

כמו כן מפלס הכניסה אינו תאם את הנדרש בתב"ע. לאחר קבלת החלטת וועדה פנו ע"ב לוועדה המחוזית עבור תיקון טעות סופר בשטחי השירות, ואכן התקבלה תב"ע הכוללת תיקון טעות סופר אשר אושרה בתאריך 17/08/2025. כחלק מתיקון התב"ע הוחלפה טבלת שטחי בניה לשטחים כוללים, דהיינו שטח בניה כולל ללא חלוקה של עיקרי ושירות, וכן בוטל סעיף סטיה ניכרת. תיקון זה העמיד את הבקשה בדילמה בענין האפשרות לפרסום הקלות. מבדיקה ראשונית של הבוחן ור"צ נימצא כי ע"פ תהליך טיפול בתיק בארכיב תב"ע קיימת הפקדה מאוחדת לתיקון התב"ע בתאריך 17/08/2025. בשל תאריך ההפקדה המאוחר ביטול סעיף סטיה ניכרת ומתן שטחים כלליים התב"ע נחשבת כמאושרת לאחר 01/01/2023 דהיינו ההתייחסות אליה הינה כתב"ע שאושרה לאחר 01/01/2023 ולא ניתן לבקש הקלות מכח תקנות סטיה ניכרת למעט גמישויות שלא דורשות הקלה, והקלות שהוחרגו אשר אינן רלוונטיות למקרה הנוכחי. היות וכך ולא ניתן לחרוג מקו בניין כלל. כפי שיורחב מטה התבצע פניה של ר"צ ללשכה המשפטית עבור קבלת חוות דעתם בנושא כאשר התקבלה כזו אשר אומרת כי מאחר והבקשה להיתר נפתחה עד ליום 1.1.2025 ניתן לבחון את הבקשה במתכונת הרגילה (כולל הקלות). לעניין תקנון התכנית-יש להתייחס לתקנון התכנית החדש (המעודכן). דהיינו הכוונה שאנו נמצאים במנגנון ההקלות המורחב (הישן) היות וכך התקבלה תכנית מתוקנת כנדרש בנושא זה + סעיפי ההחלטה וההערות הרמוניקה a והבקשה הופנתה לביצוע הליך פרסומי עבור ההקלה במפלס הכניסה האבסולוטי. תאריך הפניה לפרסום : 16/06/2026 תום מועד להגשת התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים :		

סטייה ניכרת : ע"פ החלטת הוועדה : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.2.2.ב : גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 תכניות ובנספח מס' 2 חתכים וחזיתות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת. בהליך פתיחת הבקשה הוצגה קומת המרתף בחריגה מקו בניין, כאשר כאמור חריגה זו מהווה סטיה ניכרת. התקבלה תכנית מתוקנת הכוללת הטמעת קו הבניין התחתי ותכנון קומת המרתף ללא חריגות. כמו כן מוצגות מרפסות זיז החורגות מקו בניין ראה התיחסות בסעיף הרלוונטי מטה. כפי שהורחב לעיל לאחר תיקון התב"ע הוסר סעיף סטיה ניכרת וניתן תאריך הפקדה חדש 17/08/2025, דהיינו התב"ע הינה לאחר 01/01/2023 ולא ניתן לחרוג או לפרסם הקלה. התקבלה חוות דעת הלשכה המשפטית לענין האפשרות בפרסום הקלה, אך במקרה זה צומצמו החריגות מקווי הבניין לחלוטין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6689 שהוגש מיום 03/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו כאמור בהליך פתיחת הבקשה חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר במהלך תיקון הבקשה צומצמו החריגות. ע"פ סעיף סטיה ניכרת שהורחב לעיל קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. היות וסעיף סטיה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין . ע"פ תיק המידע ומפת המדידה : קו הבניין מסומן באדום וקו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי / תת קרקעי ע"פ תשריט התכנית : קו הבניין העילי מסומן בקו נקודה בצבע בורדרו וקו הבניין התחתי מסומן ב-2 קוים נקודה בצבע אדום. דהיינו קיימים 2 קווי בנין, עילי ותחתי. בהליך פתיחת הבקשה מבחינת קו הבניין המסומן ע"ג ההרמוניקה בתכנית המרתף / חניה נמצא כי לא סומן קו הבניין		

התחתי והמוצע ככל הנראה חורג מקו הבניין המותר. יש להטמיע את קו הבניין הייעודי לקומת המרתף ולצמצם את המוצע בהתאם. כפי שהורחב מעלה סומן קו הבניין התחתי כנדרש וצומצמה החריגה בהתאם. כמו כן צומצם המוצע גם בקומות העליונות ללא חריגה מקו הבניין. גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מירבי של רצפת הגג בבניין c יהיה 19.2 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 633.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד. מפלס רצפת הגג הינו +16.25 , מפלס זה עומד בנדרש. בהליך פתיחת הבקשה חלל עלייה לגג מוצע בגובה של 2.90 מ' ובמפלס גג של +19.45 גובה החלל אינו ניתן לאישור ויש לצמצמו עד לגובה 2.20 מ' ובהתאם להנמיק את מפלס הגג ולוודא עמידה במותר. התקבלה הרמוניקה מתוקנת אשר בה צומצם גובה ח. המדרגות היוצא לגג כאשר הגובה המוצע כעת הינו 2.2 מ'. כמו כן ע"פ הערת בטבלה 5 גובה מפלס האבסולוטי 0.00 הינו 633 כאשר ע"ג ההרמוניקה מצוין 631 ע"ב נדרש להתאים להוראה המפורטת בטבלה 5. התקבלה הערה מע"ב ע"ג ההרמוניקה כי מפלס ה-0.00 נקבע ל-631.00 בבקשה הנוכחית בשונה מהנדרש בתב 633.00 , הפרש זה נובע מדיוק מפלס הכביש הסמוך בשלב ההיתר ע"י יועץ תנועה ל-628 בכניסה לחניה ולפיו נקבע מפלס החניון ומפלס 0.00 בבקשה. ע"פ הגמישויות המותרות ללא צורך בפרסום הקלה בסעיף 8 סטיה בגובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין שנקבע בתכנית שלא תעלה על 0.5 מ', ומלבד שהסטיה נדרשת משיקולים הנדסיים...או חיבור הבניין לתשתיות. במקרה הנוכחי קיימת סטיה העולה על 0.5 מ', ולכאורה נדרש לתקן. מפניה חוזרת של ע"ב בנושא זה כי שינוי הכביש נעשה ע"י חברת מוריה תוך התעלמות ואי תאום מול התב"ע הקיימת, פנתה ר"צ ללשכה המשפטית עבור קבלת חו"ד משפטית בנושא.		

התקבלה חוו"ד כדלהלן : חנאן שלום, מאחר והבקשה להיתר נפתחה עד ליום 1.1.2025 ניתן לבחון את הבקשה במתכונת הרגילה (כולל הקלות). לעניין תקנון התכנית- יש להתייחס לתקנון התכנית החדש (המעודכן). לאור זאת הופנה התיק לפרסום עבור הקלה במפלס הכניסה מול המותר בתב"ע. מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה. ש. עיקרי : כפי שיורחב מטה התבצע תיקון טעות סופר בתב"ע החלה בחלקה מס' 452300 היות והיתה טעות בשטחי השירות שאושרו. כחלק מתיקון טעות הסופר שהתבצע, הוועדה המחוזית בה אושרה התב"ע נתנה טבלת שטחים כוללים, דהיינו השטח המותר לבניה הינו שטח עיקרי ושירות יחד ללא חלוקה. עבר בניין c סה"כ מותר : 2007 מ"ר. סה"כ מעל הכניסה הקובעת : 1440 מ"ר מוצע : 1399.13 מ"ר (ללא מרפסות מקורות) עומד במותר. סה"כ מתחת לכניסה הקובעת : 567 מ"ר מוצע : 474.06 מ"ר – עומד במותר ש.שירות : ע"פ החלטת הוועדה - ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 132 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 187 מ"ר. שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 495.58 מ"ר < 187 מ"ר, נדרש לצמצם למותר, שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 261.85 מ"ר < 132 מ"ר, נדרש לצמצם. מפניה של ע"ב לאחר קבלת החלטת וועדה נמצא כי ככל הנראה קיימת טעות סופר בשטחי השירות שנתנו בטבלה 5. היות וכך פנה ע"ב לוועדה המחוזית עבור תיקון טעות סופר זו. התקבלה תכנית מתוקנת אשר אושרה ע"פ החלטת המחוזית		

בתאריך 17/08/2025 בתכנית כאמור לעיל אוחדו שטחי השירות והשטח העיקרי ונתנו שטחים כללים למעל הכניסה הקובעת ומתחת. כפי המפורט מעלה בסעיף שטח עיקרי קיימת עמידה בשטחים המוצעים. ע"פ החלטת וועדה נדרש להוסיף את השטח העיקרי עבור מרפסות מקורות כפי שיפורט להלן : מרפסות : מוצעות מרפסות זיז טיפוסיות לכלל הדירות למעט בקומת הקרקע. ע"פ טבלה 5 ניתן 120 מ"ר עבור מרפסות אלו בנוסף לשטח העיקרי. ראשית ככל ומוצעת מרפסת מקורה יש לחשבה במניין השטחים העיקריים למרפסות ולוודא עמידה בסה"כ המותר. המרפסות חושבו כנדרש לרבות אזורים מקורים בחצר בתכנית הקרקע סה"כ שטח מרפסות מוצע : 58.40 מ"ר > 120 מ"ר, קיימת עמידה בשטחים. בהליך תיקון הבקשה נבחנה אפשרות של מרפסות מכח תקנות סטיה ניכרת, בכל מקרה צומצמו המרפסות וכעת מוצעות בתחום קווי הבניין. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 10. הממ"דים מתוכננים בתחום קווי הבניין. יש לחשב את הממ"ד ללא קיזוז בקירות. הריסות ופנויים : ע"פ סעיף 4.ב : הבניין / חלק מהמבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה		

ע"ס סעיף שלביות ביצוע ההריסות הינן תנאי לקבלת היתר. הוסף תנאי ידני במערכת. יש לקבל דו"ח פיקוח עבור ביצוע ההריסות כתנאי לקבלת ההיתר. ניהול מי נגר : ע"פ סעיף 6.6.2 : יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. התקבל חישוב וסכמה כנדרש. חניה : ע"פ סעיף 6.6.7 מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית. התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 22/09/2024. היות ונדרש לסמן את קו הבניין התחתי ולצמצם את המוצע בקומת החניה ידרש אישור הסדרי תנועה חדש אשר יתאם את התיקון. התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 אך לא סומן במערכת. כתנאי לקבלת היתר יש להשלים האישור במערכת. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 6.6.5 : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת... נדרש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. התקבל כנדרש. בעלויות		

הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024, יש להעביר צו ירושה למנהלת דסק שירות הלקוחות ולקבל את אישורה המעודכן לבעלויות טרם דיון נוסף. התקבל אישור במערכת (תנאים להכנה לדיון) ע"י הגב' אני פירו מנהלת דסק שירות הלקוחות.		
שינוי מפלס אבסולוטי מגובה מחייב בתבע 101-452300 דיוק מפלס עפ"י תכנון כביש	31/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
התיק מובא לדחיה במתכונות היות וקיימת חריגה בשטח השירות ללא הסבר למקור זכויות. מוצעות מרפסות וקומת חניה בחריגה מקו בניין כאשר קו הבניין הינו סטיה ניכרת. מוצע חלל עליה לגג החורג מהגובה המותר ומהווה סטיה ניכרת לא הוצגה סכמה עבור עמידה ניהול מי נגר. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.2.2.2 ב : גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 תכניות ובנספח מס' 2 חתכים וחזיתות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת . מוצעת קומת מרתף בחריגה מקו בניין וכן מרפסות זיז החורגות מקו בניין ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים.	04/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6689 שהוגש מיום 03/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. היות וסעיף סטיה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין . ע"פ תיק המידע ומפת המדידה : קו הבניין מסומן באדום וקו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי / תת קרקעי ע"פ תשריט התכנית : קו הבניין העילי מסומן בקו נקודה בצבע בורדו וקו הבניין התחתי מסומן ב-2 קוים נקודה בצבע אדום. דהיינו קיימים 2 קווי בנין, עילי ותחתי. מבחינת קו הבניין המסומן ע"ג ההרמוניקה בתכנית המרתף / חניה נמצא כי לא סומן קו הבניין התחתי והמוצע ככל הנראה חורג מקו הבניין המותר. יש להטמיע את קו הבניין הייעודי לקומת המרתף ולצמצם את המוצע בהתאם. מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין, ראה הרחבה בסעיף מרפסות גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מירבי של רצפת הגג בבניין c יהיה 19.2 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 633.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד. מפלס רצפת הגג הינו +16.25 , מפלס זה עומד בנדרש. חלל עלייה לגג מוצע בגובה של 2.90 מ' ובמפלס גג של +19.45 גובה החלל אינו ניתן לאישור ויש לצמצמו עד לגובה 2.20 מ' ובהתאם להנמיך את מפלס הגג ולוודא עמידה במותר. ש.עיקרי : נדרש להוסיף את השטח העיקרי עבור מרפסות מקורות כפי שיפורט מטה.		

ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 132 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 187 מ"ר. שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 495.58 מ"ר < 187 מ"ר, נדרש לצמצם למותר, שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 261.85 מ"ר < 132 מ"ר, נדרש לצמצם. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 10. הממ"דים מתוכננים בתחום קווי הבניין. יש לחשב את הממ"ד ללא קיזוז בקירות. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז טיפוסיות לכלל הדירות למעט בקומת הקרקע. ע"פ טבלה 5 ניתן 120 מ"ר עבור מרפסות אלו בנוסף לשטח העיקרי. ראשית ככל ומוצעת מרפסת מקורה יש לחשבה במניין השטחים העיקריים למרפסות ולוודא עמידה בסה"כ המותר. כפי שמפורט מעלה בסעיף קווי בניין אשר מעוגן בסעיף סטיה ניכרת לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין. מוצעת מרפסת טיפוסית לכיוון חזית צפונית אשר חורגת במלואה מקו הבניין, יש להסיר. מרפסות המוצעות לכיוון חזית מערבית חורגות ברובן מקו הבניין, לא נראה כי יש טעם לצמצמן, נדרש להסיר או לשנות תכנון הדירות.... הריסות ופנויים : ע"פ סעיף 4.ב :		

הבניין / חלק מהמבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ע"ס סעיף שלביות ביצוע ההריסות הינן תנאי לקבלת היתר. הוסף תנאי ידני במערכת. ניהול מי נגר : ע"פ סעיף 6.6.2 : יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. חניה : ע"פ סעיף 6.6.7 מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לקתן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית. התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 22/09/2024. היות ונדרש לסמן את קו הבניין התחתי ולצמצם אתהמוצע בקומת החניה ידרש אישור הסדרי תנועה חדש אשר יתאם את התיקון. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 6.6.5 : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת... נדרש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. בעלויות הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024 , יש להעביר צו ירושה למנהלת דסק שירות הלקוחות ולקבל את אישורה המעודכן לבעלויות טרם דיון נוסף. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחיה במתכנות היות וקיימת חריגה בשטח השירות ללא הסבר למקור זכויות. מוצעות מרפסות וקומת חניה בחריגה מקו בניין כאשר קו הבניין הינו סטיה ניכרת. מוצע חלל עליה לגג החורג מהגובה המותר ומהווה סטיה ניכרת לא הוצגה סכמה עבור עמידה ניהול מי נגר. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: סטייה ניכרת: ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.2.2.ב: גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 תכניות ובנספח מס' 2 חתכים וחזיתות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת. מוצעת קומת מרתף בחריגה מקו בניין וכן מרפסות זיז החורגות מקו בניין ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6689 שהוגש מיום 03/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. היות וסעיף סטיה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין. ע"פ תיק המידע ומפת המדידה: קו הבניין מסומן באדום וקו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחת / תת קרקעי ע"פ תשריט התכנית: קו הבניין העילי מסומן בקו נקודה בצבע בורדרו וקו הבניין התחתני מסומן ב-2 קוים נקודה בצבע אדום.	22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

דהיינו קיימים 2 קווי בנין, עילי ותחת. מבחינת קו הבניין המסומן ע"ג ההרמוניקה בתכנית המרתף / חניה נמצא כי לא סומן קו הבניין התחתית והמוצע ככל הנראה חורג מקו הבניין המותר. יש להטמיע את קו הבניין הייעודי לקומת המרתף ולצמצם את המוצע בהתאם. מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין, ראה הרחבה בסעיף מרפסות גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מירבי של רצפת הגג בבניין C יהיה 19.2 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 633.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד. מפלס רצפת הגג הינו 16.25 + , מפלס זה עומד בנדרש. חלל עלייה לגג מוצע בגובה של 2.90 מ' ובמפלס גג של 19.45 + גובה החלל אינו ניתן לאישור ויש לצמצמו עד לגובה 2.20 מ' ובהתאם להנמך את מפלס הגג ולוודא עמידה במותר. ש.עיקרי : נדרש להוסיף את השטח העיקרי עבור מרפסות מקורות כפי שיפורט מטה. ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 132 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 187 מ"ר. שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 495.58 מ"ר < 187 מ"ר, נדרש לצמצם למותר, שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 261.85 מ"ר < 132 מ"ר, נדרש לצמצם.		

ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 10. הממ"דים מתוכננים בתחום קווי הבניין. יש לחשב את הממ"ד ללא קיזוז בקירות. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז טיפוסיות לכלל הדירות למעט בקומת הקרקע. ע"פ טבלה 5 ניתן 120 מ"ר עבור מרפסות אלו בנוסף לשטח העיקרי. ראשית ככל ומוצעת מרפסת מקורה יש לחשבה במניין השטחים העיקריים למרפסות ולוודא עמידה בסה"כ המותר. כפי שמפורט מעלה בסעיף קווי בניין אשר מעוגן בסעיף סטיה ניכרת לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין. מוצעת מרפסת טיפוסית לכיוון חזית צפונית אשר חורגת במלואה מקו הבניין, יש להסיר. מרפסות המוצעות לכיוון חזית מערבית חורגות ברובן מקו הבניין, לא נראה כי יש טעם לצמצמן, נדרש להסיר או לשנות תכנון הדירות... הריסות ופנויים : ע"פ סעיף 4.ב : הבניין / חלק מהמבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ע"ס סעיף שלביות ביצוע ההריסות הינן תנאי לקבלת היתר. הוסף תנאי ידני במערכת. ניהול מי נגר : ע"פ סעיף 6.6.2 : יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי		

וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. חניה : ע"פ סעיף 6.6.7 מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לקתן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית. התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 22/09/2024. היות ונדרש לסמן את קו הבניין התחתי ולצמצם אתהמוצע בקומת החניה ידרש אישור הסדרי תנועה חדש אשר יתאם את התיקון. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 6.6.5 : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת... נדרש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. בעלויות הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024 , יש להעביר צו ירושה למנהלת דסק שירות הלקוחות ולקבל את אישורה המעודכן לבעלויות טרם דיון נוסף. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 452300	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 21/10/2019 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית : 452300 בסמכות מחוזית תחילת תוקף 21/10/2019 אזור מגורים : ג 5166/ב תחילת תוקף 21/01/2010 5022/א/מק תחילת תוקף 30/01/2000 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.2.2.ב : גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 תכניות ובנספח מס' 2 חתכים וחזיתות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת . מוצעת קומת מרתף בחריגה מקו בניין וכן מרפסות זיז החורגות מקו בניין ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 הנספח מנחה, ומחייב לעניין גובה בניה וקווי בנין קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל תא שטח נפרד. לא תותר בניה בשלבים". בבקשה הינה עבור תא שטח מס' 1 לבניין c.		

הבקשה עומדת בשלביות הנדרשת. ראה הרחבה לנושא עמידה בשלביות בסעיף שטח עיקרי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6689 שהוגש מיום 03/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. היות וסעיף סטיה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין. ע"פ תיק המידע ומפת המדידה: קו הבניין מסומן באדום וקו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי / תת קרקעי ע"פ תשריט התכנית: קו הבניין העילי מסומן בקו נקודה בצבע בורדרו וקו הבניין התחתי מסומן ב-2 קוים נקודה בצבע אדום. דהיינו קיימים 2 קווי בנין, עילי ותחתי. מבחינת קו הבניין המסומן ע"ג ההרמוניקה בתכנית המרתף / חניה נמצא כי לא סומן קו הבניין התחתי והמוצע ככל הנראה חורג מקו הבניין המותר. יש להטמיע את קו הבניין הייעודי לקומת המרתף ולצמצם את המוצע בהתאם. מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין, ראה הרחבה בסעיף מרפסות מס' קומות: ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה עבור תא שטח 1 בניין c: מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת : 6 מספר הקומות מתחת הכניסה הקובעת : 2, כאשר ע"פ הערה בתחתית הטבלה קומות אלו הינן עבור חניה מס' קומות מוצע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת 1 קומת חניה מתחת לכניסה הקובעת		

קיימת עמידה במס' הקומות המותר מכח התב"ע. מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 10 יח"ד ע"פ הערה בתחתית הטבלה תותר הגדלת מס' יח"ד ללא שינוי בהיקף השטחים המרביים. מוצעות 10 יח"ד קיימת עמידה במס' יח"ד המוצעות. גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מירבי של רצפת הגג בבניין c יהיה 19.2 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 633.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד. מפלס רצפת הגג הינו +16.25 , מפלס זה עומד בנדרש. חלל עלייה לגג מוצע בגובה של 2.90 מ' ובמפלס גג של +19.45 גובה החלל אינו ניתן לאישור ויש לצמצמו עד לגובה 2.20 מ' ובהתאם להנמיך את מפלס הגג ולוודא עמידה במותר. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1,308 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע : 1,096 מ"ר > 1,308 מ"ר. 1308-1096 = 212 מ"ר יתרה. ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחים המוצעים ומתקבלת		

יתרה משמעותית אשר מהווה לעיתים בעיה בעמידה בסעיף שלביות הביצוע. מבחינת המוצע מול נספח הבינוי וקווי הבנין נראה כי השטח הניתן למימוש מוצע במקסימום האפשרי במגבלות התכנית ולכן אי מימוש כלל השטח המותר אינו מהווה בעיה לעניין השלביות הנדרשת. יצוין כי נדרש להוסיף את השטח העיקרי עבור מרפסות מקורות כפי שיפורט מטה. ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 132 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 187 מ"ר. שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 495.58 מ"ר < 187 מ"ר, נדרש לצמצם למותר, שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 261.85 מ"ר < 132 מ"ר, נדרש לצמצם. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 10. הממ"דים מתוכננים בתחום קווי הבניין. יש לחשב את הממ"ד ללא קיזוז בקירות. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז טיפוסיות לכלל הדירות למעט בקומת הקרקע. ע"פ טבלה 5 ניתן 120 מ"ר עבור מרפסות אלו בנוסף לשטח העיקרי. ראשית ככל ומוצעת מרפסת מקורה יש לחשבה במניין השטחים העיקריים למרפסות ולוודא עמידה בסה"כ המותר. כפי שמפורט מעלה בסעיף קווי בניין אשר מעוגן בסעיף סטיה ניכרת לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין.		

מוצעת מרפסת טיפוסית לכיוון חזית צפונית אשר חורגת במלואה מקו הבניין, יש להסיר. מרפסות המוצעות לכיוון חזית מערבית חורגות ברובן מקו הבניין, לא נראה כי יש טעם לצמצמן, נדרש להסיר או לשנות תכנון הדירות... הריסות ופנויים : ע"פ סעיף 4.ב : הבניין / חלק מהמבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ע"ס סעיף שלביות ביצוע ההריסות הינן תנאי לקבלת היתר. הוסף תנאי ידני במערכת. ניהול מי נגר : ע"פ סעיף 6.6.2 : יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים/ תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית ולא בהצהרת המהנדס. כאמור בדובר בחלקה ריקה ובהיתר בניה ראשון המבוקש בה. חניה : ע"פ סעיף 6.6.7 מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לקתן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית. התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 22/09/2024. היות ונדרש לסמן את קו הבניין התחתית ולצמצם אתהמוצע בקומת החניה ידרש אישור הסדרי תנועה חדש אשר יתאם את התיקון.		

עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 6.6.5 : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת... נדרש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.6.8 : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבל אישור מאיכות הסביבה בתאריך 05/11/2024 שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 09/09/2024 נוספו 2 הערות : תנאי להיתר - אישור תוכניות סופיות לשצ"פ מהתב"ע - תנאי לאכלוס - נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית התנאים נוספו ידנית לרשימת התנאים המיוחדים. תימוכין קנינים : הבעלים הינם המבקשים. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 05/11/2024 ע"י שירה אדלר שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 09/09/2024 ע"י ענבל כהנה מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 15/10/2024 ע"י חמארשה דאנא הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 22/09/2024 ע"י רוטלוי שלומי אגף תברואה- התקבל אישור מתאריך 29/10/2024 ע"י שני מזרחי		

מחלקת המאור – שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 17/06/2024 ע"י דניאל עמיחי התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	תנאי להיתר - אישור תוכניות סופיות לשצ"פ	12
כן	תנאי להיתר - אישור תוכניות סופיות לשצ"פ	13
	הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית	14
	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	15
	רישום תצ"ר	16
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	17
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	18
	אישור המחלקה לנגישות- ע"פ הוראות התכנית.	19

	תצהיר חתום של עורך הבקשה	20
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	21
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	22

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הריסות ופנויים :

ע"פ סעיף 4.ב :

הבניין / חלק מהמבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה
ע"ס סעיף שלביות ביצוע ההריסות הינן תנאי לקבלת היתר.
הוסף תנאי ידני במערכת. יש לקבל דו"ח פיקוח עבור ביצוע ההריסות כתנאי לקבלת ההיתר.

חניה :

ע"פ סעיף 6.6.7 מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 22/09/2024.

היות ונדרש לסמן את קו הבניין התחתית ולצמצם את המוצע בקומת החניה ידרש אישור הסדרי תנועה חדש אשר יתאם את התיקון.

התקבל אישור בתאריך 03/072025 אך לא סומן במערכת.

כתנאי לקבלת היתר יש להשלים האישור במערכת.

תיקונים ע"פ הרמוניקה b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2016/0785.01</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה למבנה מגורים קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר רמון אסף
עורך הבקשה	מר סרי לוי נעם
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

רבי חלפתא 15, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
ג30005	תחילת תוקף	16/07/1959			
4346	תחילת תוקף	05/07/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

הופק היתר מס 2016/785 לתוספת בניה במפלס +2.80

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

מוצע בבקשה תוספות מכוח נספח בינוי, תוספת 2 עמודות ממ"דים ומרפסות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה, בוצעה הליך פרסום עפ"י תקנה 149.

"בנית ממ"ד מעבר לקווי הבניין"

"חיפוי התוספת באבן"

תום מועד התנגדויות 24/06/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. ככל והוועדה תכיר בכך, קוד ההחלטה הנו משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 כיוון שע"ב לא הציג תכנית צל לממ"ד לכלל העמודה כנדרש, הבקשה תופנה למשלוח הודעות לאחר תיקון כלל הסעיפים מטה. להלן הסעיפים לתיקון : נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 שותק= מחייב- מוצע בבקשה ממ"דים מחוץ לקו הבניין בשונה מנספח הבינוי מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו "בנית ממ"ד מעבר לקווי הבניין" "חיפוי התוספת באבן"

שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת : (עפ"י סעיף 10ד) שטח עיקרי : סך השטחים העיקריים המוצעים בתכנית החלה לקומה א' עפ"י הטבלה 66.45 מ"ר נראה כי דירה 1 ודירה 2 ניצלו את התוספות המוצעות מכוח התכנית עפ"י הנספח, סך השטחים המותרים בקומה זו עפ"י טבלה 10ד' 233.60 מ"ר. בקומה א' בדירה 4 מבוקש סך ש- 19.79 מ"ר- סך השטחים העיקריים הקיימים המוצגים בטבלת השטחים בבקשה המוצע לקומה זו 228.35 מ"ר על ע"ב להציג הסבר ע"ג ההרמוניקה המראה חישוב השטחים אשר ניתנו לדירה זו עפ"י הנספח המצורף. כאשר לא ברור מקור הגדלת שטח הממ"ד מעבר לזה שניתן ע"פ נספח הבינוי שטח שירות : לעניין שטחי השירות ראה הסבר בסעיף ממ"דים. ממ"ד : עפ"י התקנות שטח גודל ממ"ד הניתן לקבל לצורך מיגון הינו 9 מ"ר נטו (ללא קירות) מוצע לדירה מס 3 ממ"ד בחזית אחורית גודל הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו, מיקום הממ"ד אינו סימטרי יש לתת הסבר מדוע תוכנן במיקום זה בנוסף לא מוצע בבקשה תכנית צל לדייר מעמודה יש להציג תכנית צל לדייר מעל בדירה 7 ולבצע משלוח הודעות. עפ"י מדניות מהנדס העיר במקרים בהם לא ניתן לתת מרחק מינימלי מגבול מגרש של 2.70 מ' יש לתת מרחק של מטר מגבול החלקה באישור מהנדס העיר, הממ"ד ממוקם כ- 1.42 מ' מגבול מגרש היות והנו מתיישר עם הבינוי באגף השני, ניתן לאשר. יש לציין שהתכנית לא התייחסה לתוספות לדירות 3 ו-7 ולכן ניתן להוסיף ממ"ד בנוסף לתכנית מוצע עמודת ממ"דים לדירות 4 ו- 8 בגודל של כ- 9 מ"ר נטו, מיקום הממ"ד הינו חלקו ע"ג מיקום התוספת מכוח נספח הבינוי וחלקו מחוץ לקווי בניין עפ"י מדניות מהנדס העיר במקרים בהם לא ניתן לתת מרחק מינימלי מגבול מגרש של 2.70 מ' יש לתת מרחק של מטר מגבול החלקה באישור מהנדס העיר, הממ"ד ממוקם כ- 1.48 מ' מגבול מגרש נראה כי הממ"ד חורג מגבול התוספת יש להתיישר לתוספת המוצעת ובכך יהיה ניתן לאשר את החריגה מהמדניות מבחינת מיקום ראה בהרמוניקה a מסומן בקו אדום. מצד שני ישנה בעייתיות מבחינת זכויות הבניה לממ"ד עבור דירה 4, וזאת היות והתכנית התייחסה בנספח לממ"ד עבור דירה זו (ממ"ד קיים) כך שלא מובן מקור הזכויות להגדלתו מעבר לנספח הבינוי.		

מרפסות : מוצע בבקשה מרפסות גג לדירה 8 בקומה א' ע"ג הבינוי המוצע - ניתן לאשר כפוף לאישור הבינוי המוצע. מרפסת גג נוספת מוצעת עבור דירה 8 בקומה ב', המרפסת חורגת מקווי בנין אחורי וכן מקווי בנין צידי כאשר החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת כך שלא ניתן לאשר ויש לבטלה. הריסה : עפ"י סעיף "המרפסות והמדרגות המותחמים בתשריט ובנספח בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם"- ע"ב לא מציג את המסומן להריסה ע"ג תכנית הקומות יש להציג כנדרש. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 10ז' "בנית התוספת הבניה בקומת הקרקע ובקומות א, ב, ו-ג' תהא בטיח לבן"- מוצע בבקשה בשונה מהוראה זו לכן פורסמה הקלה "חיפוי התוספת באבן" כיוון שנראה כי קיימת תוספת בחזית זו אשר מחופה באבן כדי לתת מראה אחיד לחזית הדבר הנכון הוא לאשר תוספת זו בחיפוי אבן- על ע"ב להציג היתרים לכל הבינוי הקיים כתנאי לאישור החיפוי בשונה מהוראות התכנית. יש להציג מערכות ע"ג הגג המבנה ולציין ע"ג תכנית הקומות יציאה לגג מערכות. חיפוי אבן פורסמה הקלה לחיפוי אבן במקום ציפוי בטיח לבן ע"פ הוראות התכנית, הקלה זו איננה מתקבלת היות וע"פ ה- gis הבניין כולו נראה כמצופה טיח לבן ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלה. תנאים טרם דיון : שפ"ע: ממתין להגשת תכנית לבדיקה, יש להגיש סקר עצים, קיימים עצים איכות הסביבה: התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 ע"י מרגלית ניר. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)		

תנאי לתעודת גמר (טופס 2) יהיה הצגת חוזה התקשרות עם אתר הטמנה תנאי לתעודת גמר (טופס 4) יהיה הצגת תעודות שקילה 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 : 4346 תחילת תוקף : 05/07/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4346 תחילת תוקף 05/07/1996 , מגורים 1 מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה לא חל סעיף סטייה ניכרת.	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5128 שהוגש מיום 22/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין מירבי חדש לתוספת קומה המותחם בצהוב מיועד להריסה- קו הבניין המסומן באדום הוא קו הבניין המירבי חדש לתוספת הקומות בקומות הקרקע, א' : דירה מס 3 קיימת חריגה מקו הבניין לממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים. דירה 4 קיימת חריגה מקו הבניין לממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים. דירה 8 קיימת חריגה מקו הבניין לממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים. דירה 8 במפלס +5.60 מוצעת מרפסת גג ע"ג גג הממ"ד המוצע, כיוון שהממ"ד חורג מקו הבניין לכן המרפסת המוצעת חורגת גם כן מקו הבניין. נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 שותק= מחייב- מוצע בבקשה ממ"דים מחוץ לקו הבניין בשונה מנספח הבינוי מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו "בנית ממ"ד מעבר לקווי הבניין" "חיפוי התוספת באבן" שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 8ח' "תותר הוצאת היתר כאשר הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה"- הבקשה המוצעת עומד בסעיף זה אכן מוצע מהקרקע כפלי מעלה. מס' קומות :		

עפ"י בתכנית החלה סעיף 10ג' "תותר הגדלת מס הקומות מ- 3 ל- 4 בחלק מהבניין- התוספות המוצעות הינם בצמוד לבינוי קיים ללא תוספת קומות עומד במותר. גובה : לא מוצע בבקשה הגדלה מהגובה הקיים. מס' יח"ד : אין תוספת יח"ד בבקשה המוצעת שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת : (עפ"י סעיף 10ד) שטח עיקרי : סך השטחים העיקריים המוצעים בתכנית החלה לקומה א' עפ"י הטבלה 66.45 מ"ר נראה כי דירה 1 ודירה 2 ניצלו את התוספות המוצעות מכוח התכנית עפ"י הנספח, סך השטחים המותרים בקומה זו עפ"י טבלה 10ד' 233.60 מ"ר. בקומה א' בדירה 4 מבוקש סך ש- 19.79 מ"ר- סך השטחים העיקריים הקיימים המוצגים בטבלת השטחים בבקשה המוצע לקומה זו 228.35 מ"ר על ע"ב להציג הסבר ע"ג ההרמוניקה המראה חישוב השטחים אשר ניתנו לדירה זו עפ"י הנספח המצורף. כאשר לא ברור מקור הגדלת שטח הממ"ד מעבר לזה שניתן ע"פ נספח הבינוי שטח שירות : לעניין שטחי השירות ראה הסבר בסעיף ממ"דים. ממ"ד : עפ"י התקנות שטח גודל ממ"ד הניתן לקבל לצורך מיגון הינו 9 מ"ר נטו (ללא קירות) מוצע לדירה מס 3 ממ"ד בחזית אחורית גודל הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו, מיקום הממ"ד אינו סימטרי יש לתת הסבר מדוע תוכנן במיקום זה בנוסף לא מוצע בבקשה תכנית צל לדייר מעמודה יש להציג תכנית צל לדייר מעל בדירה 7 ולבצע משלוח הודעות. עפ"י מדיניות מהנדס העיר במקרים בהם לא ניתן לתת מרחק מינימלי מגבול מגרש של 2.70 מ' יש לתת מרחק של מטר מגבול החלקה באישור מהנדס העיר, הממ"ד ממוקם כ- 1.42 מ' מגבול מגרש היות והנו מתיישר עם הבינוי באגף השני, ניתן לאשר.		

יש לציין שהתכנית לא התייחסה לתוספות לדירות 3 ו-7 ולכן ניתן להוסיף ממ"ד בנוסף לתכנית מוצע עמודת ממ"דים לדירות 4 ו-8 בגודל של כ- 9 מ"ר נטו, מיקום הממ"ד הינו חלקו ע"ג מיקום התוספת מכוח נספח הבינוי וחלקו מחוץ לקווי בניין עפ"י מדניות מהנדס העיר במקרים בהם לא ניתן לתת מרחק מינימלי מגבול מגרש של 2.70 מ' יש לתת מרחק של מטר מגבול החלקה באישור מהנדס העיר, הממ"ד ממוקם כ- 1.48 מ' מגבול מגרש נראה כי הממ"ד חורג מגבול התוספת יש להתיישר לתוספת המוצעת ובכך יהיה ניתן לאשר את החריגה מהמדיניות מבחינת מיקום ראה בהרמוניקה a מסומן בקו אדום. מצד שני ישנה בעייתיות מבחינת זכויות הבניה לממ"ד עבור דירה 4, וזאת היות והתכנית התייחסה בנספח לממ"ד עבור דירה זו (ממ"ד קיים) כך שלא מובן מקור הזכויות להגדלתו מעבר לנספח הבינוי. מרפסות : מוצע בבקשה מרפסות גג לדירה 8 בקומה א' ע"ג הבינוי המוצע - ניתן לאשר כפוף לאישור הבינוי המוצע. מרפסת גג נוספת מוצעת עבור דירה 8 בקומה ב', המרפסת חורגת מקווי בנין אחורי וכן מקווי בנין צידי כאשר החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת כך שלא ניתן לאשר ויש לבטלה. הריסה : עפ"י סעיף "המרפסות והמדרגות המותחמים בתשריט ובנספח בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם"- ע"ב לא מציג את המסומן להריסה ע"ג תכנית הקומות יש להציג כנדרש. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 10ז' "בנית התוספת הבניה בקומת הקרקע ובקומות א, ב, ו-ג' תהא בטיח לבן"- מוצע בבקשה בשונה מהוראה זו		

לכן פורסמה הקלה "חיפוי התוספת באבן" כיוון שנראה כי קיימת תוספת בחזית זו אשר מחופה באבן כדי לתת מראה אחיד לחזית הדבר הנכון הוא לאשר תוספת זו בחיפוי אבן - על ע"ב להציג היתרים לכל הבינוי הקיים כתנאי לאישור החיפוי בשונה מהוראות התכנית. יש להציג מערכות ע"ג הגג המבנה ולציין ע"ג תכנית הקומות יציאה לגג מערכות. חיפוי אבן פורסמה הקלה לחיפוי אבן במקום ציפוי בטיח לבן ע"פ הוראות התכנית, הקלה זו איננה מתקבלת היות וע"פ ה- gis הבניין כולו נראה כמצופה טיח לבן ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : ממתין להגשת תכנית לבדיקה, יש להגיש סקר עצים, קיימים עצים איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 ע"י מרגלית ניר. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2) תנאי לתעודת גמר (טופס 2) יהיה הצגת חוזה התקשרות עם אתר הטמנה תנאי לתעודת גמר (טופס 4) יהיה הצגת תעודות שקילה		
בנית ממ"ד מעבר לקווי הבנין חיפוי התוספת באבן	03/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	12	אישור שפ"ע סופי.

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

ככל והוועדה תכיר בכך, קוד ההחלטה הנו משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 כיוון שע"ב לא הציג תכנית צל לממ"ד לכלל העמודה כנדרש, הבקשה תופנה למשלוח הודעות לאחר תיקון כלל הסעיפים מטה.

להלן הסעיפים לתיקון:

נספח בינוי:

בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 שותק= מחייב- מוצע בבקשה ממ"דים מחוץ לקו הבניין בשונה מנספח הבינוי מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו

"בנית ממ"ד מעבר לקווי הבניין"

"חיפוי התוספת באבן"

שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: (עפ"י סעיף 10ד)

שטח עיקרי:

סך השטחים העיקריים המוצעים בתכנית החלה לקומה א' עפ"י הטבלה 66.45 מ"ר נראה כי דירה 1 ודירה 2 ניצלו את התוספות המוצעות מכוח התכנית עפ"י הנספח, סך השטחים המותרים בקומה זו עפ"י טבלה 10ד' 233.60 מ"ר.

בקומה א' בדירה 4 מבוקש סך ש- 19.79 מ"ר- סך השטחים העיקריים הקיימים המוצגים בטבלת השטחים בבקשה המוצע לקומה זו 228.35 מ"ר על ע"ב להציג הסבר ע"ג ההרמוניקה המראה חישוב השטחים אשר ניתנו לדירה זו עפ"י הנספח המצורף. כאשר לא ברור מקור הגדלת שטח הממ"ד מעבר לזה שניתן ע"פ נספח הבינוי

שטח שירות:

לעניין שטחי השירות ראה הסבר בסעיף ממ"דים.

ממ"ד :

עפ"י התקנות שטח גודל ממ"ד הניתן לקבל לצורך מיגון הינו 9 מ"ר נטו (ללא קירות)

מוצע לדירה מס 3 ממ"ד בחזית אחורית גודל הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו, מיקום הממ"ד אינו סימטרי יש לתת הסבר מדוע תוכנן במיקום זה בנוסף לא מוצע בבקשה תכנית צל לדייר מעמודה יש להציג תכנית צל לדייר מעל בדירה 7 ולבצע משלוח הודעות.

עפ"י מדניות מהנדס העיר במקרים בהם לא ניתן לתת מרחק מינימלי מגבול מגרש של 2.70 מ' יש לתת מרחק של מטר מגבול החלקה באישור מהנדס העיר, הממ"ד ממוקם כ- 1.42 מ' מגבול מגרש היות והנו מתיישר עם הבינוי באגף השני, ניתן לאשר.

יש לציין שהתכנית לא התייחסה לתוספות לדירות 3 ו-7 ולכן ניתן להוסיף ממ"ד בנוסף לתכנית

מוצע עמודת ממ"דים לדירות 4 ו-8 בגודל של כ- 9 מ"ר נטו, מיקום הממ"ד הינו חלקו ע"ג מיקום התוספת מכוח נספח הבינוי וחלקו מחוץ לקווי בניין עפ"י מדניות מהנדס העיר במקרים בהם לא ניתן לתת מרחק מינימלי מגבול מגרש של 2.70 מ' יש לתת מרחק של מטר מגבול החלקה באישור מהנדס העיר, הממ"ד ממוקם כ- 1.48 מ' מגבול מגרש נראה כי הממ"ד חורג מגבול התוספת יש להתיישר לתוספת המוצעת ובכך יהיה ניתן לאשר את החריגה מהמדיניות מבחינת מיקום ראה בהרמוניקה a מסומן בקו

אדום.

מצד שני ישנה בעייתיות מבחינת זכויות הבניה לממ"ד עבור דירה 4, וזאת היות והתכנית התייחסה בנספח לממ"ד עבור דירה זו (ממ"ד קיים) כך שלא מובן מקור הזכויות להגדלתו מעבר לנספח הבינוי.

מרפסות :

מוצע בבקשה מרפסות גג לדירה 8 בקומה א' ע"ג הבינוי המוצע - ניתן לאשר כפוף לאישור הבינוי המוצע.

מרפסת גג נוספת מוצעת עבור דירה 8 בקומה ב', המרפסת חורגת מקו בנין אחורי וכן מקו בנין צידי כאשר החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת כך שלא ניתן לאשר ויש לבטלה.

הריסה :

עפ"י סעיף "המרפסות והמדרגות המותחמים בתשריט ובנספח בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם" - ע"ב לא מציג את המסומן להריסה ע"ג תכנית הקומות יש להציג כנדרש.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 10 ז' "בנית התוספת הבניה בקומת הקרקע ובקומות א, ב, ו-ג' תהא בטיח לבן" - מוצע בבקשה בשונה מהוראה זו לכן פורסמה הקלה "חיפוי התוספת באבן" כיוון שנראה כי קיימת תוספת בחזית זו אשר מחופה באבן כדי לתת מראה אחיד לחזית הדבר הנכון הוא לאשר תוספת זו בחיפוי אבן- על ע"ב להציג היתרים לכל הבינוי הקיים כתנאי לאישור החיפוי בשונה מהוראות התכנית.

יש להציג מערכות ע"ג הגג המבנה ולציין ע"ג תכנית הקומות יציאה לגג מערכות.

חיפוי אבן

פורסמה הקלה לחיפוי אבן במקום ציפוי בטיח לבן ע"פ הוראות התכנית, הקלה זו איננה מתקבלת היות וע"פ ה- *gis* הבניין כולו נראה כמצופה טיח לבן ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלה.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע : ממתין להגשת תכנית לבדיקה, יש להגיש סקר עצים, קיימים עצים

איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 ע"י מרגלית ניר.

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)

תנאי לתעודת גמר (טופס 2) יהיה הצגת חוזה התקשרות עם אתר הטמנה

תנאי לתעודת גמר (טופס 4) יהיה הצגת תעודות שקילה

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2013/0184.03</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת קומת קרקע + בניית קומת מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פוקס יואל
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

אנטיגנוס , גוננים אנטיגנוס 30 ב

גוש	חלקה	בשלמות
30143	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2389	תחילת תוקף	10/11/1977			
2389 א"					
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אנטיגנוס, 30 גוננים .

המבנה בן 2 קומות בעל 8 יח"ד.

מבוקש תוספת בניה בקומת הקרקע +תוספת קומה במרתף.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

פרסום הקלות :

במסגרת פתיחת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל 2- קומות המותרות

הקלה בגין חריגה מקו בנין צידי בהתאם לקונטור המבנה הקיים

הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב%6- עבור תכנית שהופקדה טרם 1.8.89

הקלה בגין ניווד הזכויות מקומת קרקע לקומת מרתף

הקלה בגין חיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 13/08/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מספר קומות : הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה a) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית. וזאת כתנאי לגורמים. חצר בבחינה חוזרת של החצר המבוקשת נימצא כי ניתן לאשר ויש לצמצם את גובה המעקה הבנוי שלא יעבור את 1.5 המותרים מכח תקנות בניה במרווחים, וזאת בכדי להימנע מפרסום חוזר. ראה מייל בא.א בנושא. תיקון זה הינו תנאי לגורמים. מחסן : מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר. ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה.

יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בנ"ל. מבחינה שיטחית ניראה כי קיימת עמידה, יש להציג כתנאי לגורמים. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ. סומן הנדרש בתיקון, וזאת כתנאי לגורמים. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 20/11/2024 וקוד ההחלטה היה "לדחות במתכונת המוצעת" התיק הובא לדחיה עקב אי הצגה של כל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו.	28/04/2026	חוות דעת תכנונית

להלן תיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים : קווי בניין : הוצג כנדרש. התקבלה סכמה המשקפת את מקור הזכויות כנדרש בתב"ע נפחית. מספר קומות : הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה a) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית. וזאת כתנאי לגורמים שטחי בניה : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין, נראה כי סודר כנדרש. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב : נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין ותצא מלפני 67 - התקבל תשריט בית משותף. יש לחשב את כלל הבניין המקורי במנין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. - חושב כנדרש. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. - סומן כנדרש. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. - סומן כנדרש.		

כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי. ע"פ טבלת ע"ב : 6% + יתרה מכח התב"ע = 115.61 סה"כ מוצע = 114.33 מ"ר, קיימת עמידה במותר. חצר ע"פ החלטת וועדה בקומת המרתף בחזית דרומית יש לבטל את החפירה המוצעת הכוללת גידור, האזור מהווה שטח הכלוא מעל 3 קירות כמו"כ מהווה בינוי לעניין חריגות מקו הבניין- יש להסיר מהבקשה, לצורך אוורור ניתן להציע חצר אנגלית בלבד ע"פ התקנות. בהתאם לנ"ל יש לבטל את דלת היציאה בקומת המרתף, ולהציע חלונות בלבד ע"פ הניתן, וזאת בהמשך לחלונות מוצעים בקומה א' בצורה סימטרית. בקומת הקרקע יש להראות את הריצוף חצר בצבע וכן את הגדר אבן המוצעת +פריסה. לציין את מספר ההיתר בו מסומן תוספת בדירת המבקש כקיים, במידה ואין היתר נדרש להראות כמוצע. בבחינה חוזרת של החצר המבוקשת נימצא כי ניתן לאשר ויש לצמצם את גובה המעקה הבנוי שלא יעבור את 1.5 המותרים מכח תקנות בניה במרווחים, וזאת בכדי להימנע מפרסום חוזר. ראה מייל בא.א בנושא. תיקון זה הינו תנאי לגורמים. הריסות : הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. התנאי הוסף ידנית במערכת. ממדים מוצע ממ"ד בקומת המרתף. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד בקומה זו, וזאת כיוון שלדייר מעל קיים חדר מחוזק בהיתר מס' 13/184.2 הממ"ד כולל חצר אנגלית, יש להעביר חתך דרכה ולעמוד		

בתקנות כולל מידות. כחלק מהתיקונים הוסרה החצר האנגלית. מחסן : מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר. ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה. יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בני"ל. מבחינה שיטחית נראה כי קיימת עמידה, יש להציג כתנאי לגורמים. מוצע גישה למחסן מתוך הדירה, אין מניעה לאשר. יש להראות את מיקום חדר המדרגות המשותף בקומת המרתף וזאת ע"מ לוודא שבאם בעתיד ירצה הדייר מעל המבקש להציע מחסן אזי יוכל להציע זאת ע"י גישה מהחדר מדרגות המשותף. הוצג כנדרש. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ. סומן הנדרש בתיקון, וזאת כתנאי לגורמים. תימוכין קניינים בשטח משותף : ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר מעל משפחת בהדורי בתת חלקה 5 (שהינו מגיש תיק במקביל מס' 91/449.12) כמו"כ מופיע חתימה ע"ש שכטר בתת חלקה 6, ע"פ נסח הטאבו הבעלים של תת חלקה 6 הינן משפחת לרזה ויש צו ניהול אפוטרופוס ע"י להב רבקה. יש לתת הסבר לחתימה הנ"ל ובמידת הצורך לקבל חתימה חדשה.		

דירה זו הינה גם בכניסת המבקש. ע"כ יש לתת הסבר אודות החתימה \ להחתים את האפוסטרופוס של תת חלקה זו התקבל נסח טאבו מעודכן אשר מוכיח כי כעת תת חלקה 6 הינה בבעלות חוקית של שכטר אשר חתומים על הבקשה. הנסח נקלט לא.א של הבקשה. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן במקום טיח", ישנה טעות בניסוח ההקלה אך ניתן להבין שמדובר על ההקלה לחיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית. על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. הוטמעו ע"ג ההרמוניקה חזיתות המבנה. ניתן לראות כי קיימות תוספות מאוחרות אשר חופו באבן מסותתת בחזיתות נשואות הבקשה. לכאורה ניתן לאשר את ההקלה בחיפוי האבן. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b		
התיק מובא לדחיה עקב אי הצגה של ככל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו. פירוט תיקונים כדלהלן : קווי בניין התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה הני"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389 א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734.2734 הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו(4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבור- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . המוצע חורג מקו הבניין בחזית מזרחית בהתאם לחריגה קיימת ע"פ היתר מס' 13/184.2 , ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה בהתאם לבניה דומה שאושרה בהיתר ע"פ סעיף 5 בתכנית. מספר קומות		

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס 2.90- אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. התוספת מבוקשת תחת הבניין המקורי בצמוד לחזית הדרומית. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית. כמו"כ נפתח תיק נוסף בחלקה מס' 1991/449.12 המבקש לבנות תוספת בניה בגג בצידו השני של המבנה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב : נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין ותצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר.		

יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי. תיקונים נדרשים בקומת המרתף בחזית דרומית יש לבטל את החפירה המוצעת הכוללת גידור, האזור מהווה שטח הכלוא מעל 3 קירות כמו"כ מהווה בינוי לעניין חריגות מקו הבניין- יש להסיר מהבקשה, לצורך אוורור ניתן להציע חצר אנגלית בלבד ע"פ התקנות. בהתאם לנ"ל יש לבטל את דלת היציאה בקומת המרתף, ולהציע חלונות בלבד ע"פ הניתן, וזאת בהמשך לחלונות מוצעים בקומה א' בצורה סימטרית. בקומת הקרקע יש להראות את הריצוף חצר בצבע וכן את הגדר אבן המוצעת + פריסה. לציין את מספר ההיתר בו מסומן תוספת בדירת המבקש כקיים, במידה ואין היתר נדרש להראות כמוצע. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. התנאי הוסף ידנית במערכת. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיווניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. ממדים		

מוצע ממ"ד בקומת המרתף. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד בקומה זו, וזאת כיוון שלדייר מעל קיים חדר מחוזק בהיתר מס' 13/184.2 הממ"ד כולל חצר אנגלית, יש להעביר חתך דרכה ולעמוד בתקנות כולל מידות. מחסן מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר. ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה. יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בני"ל. מוצע גישה למחסן מתוך הדירה, אין מניעה לאשר. יש להראות את מיקום חדר המדרגות המשותף בקומת המרתף וזאת ע"מ לוודא שבאם בעתיד ירצה הדייר מעל המבקש להציע מחסן אזי יוכל להציע זאת ע"י גישה מהחדר מדרגות המשותף. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר מעל משפחת בהדורי בתת חלקה 5 (שהינו מגיש תיק במקביל מס' 91/449.12) כמו"כ מופיע חתימה ע"ש שכטר בתת חלקה 6, ע"פ נסח הטאבו הבעלים של תת חלקה 6 הינן משפחת לרזה ויש צו ניהול אפוטרופוס ע"י להב רבקה. יש לתת הסבר לחתימה הנ"ל ובמידת הצורך לקבל חתימה חדשה. דירה זו הינה גם בכניסת המבקש. ע"כ יש לתת הסבר אודות החתימה \ להחתים את האפוטרופוס		

של תת חלקה זו. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן במקום טיח", ישנה טעות בניסוח ההקלה אך ניתן להבין שמדובר על ההקלה לחיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית. על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש .		
התיק מובא לדחיה עקב אי הצגה של ככל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו. פירוט תיקונים כדלהלן : קווי בניין התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) :	06/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו(4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבורי- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . המוצע חורג מקו הבניין בחזית מזרחית בהתאם לחריגה קיימת ע"פ היתר מס' 13/184.2 , ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה בהתאם לבניה דומה שאושרה בהיתר ע"פ סעיף 5 בתכנית. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שווינוי עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה		

בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס 2.90- אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. התוספת מבוקשת תחת הבניין המקורי בצמוד לחזית הדרומית. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית. כמו"כ נפתח תיק נוסף בחלקה מס' 1991/449.12 המבקש לבנות תוספת בניה בגג בצידו השני של המבנה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב : נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין ותצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי.		

תיקונים נדרשים בקומת המרתף בחזית דרומית יש לבטל את החפירה המוצעת הכוללת גידור, האזור מהווה שטח הכלוא מעל 3 קירות כמו"כ מהווה בינוי לעניין חריגות מקו הבניין- יש להסיר מהבקשה, לצורך אוורור ניתן להציע חצר אנגלית בלבד ע"פ התקנות. בהתאם לנ"ל יש לבטל את דלת היציאה בקומת המרתף, ולהציע חלונות בלבד ע"פ הניתן, וזאת בהמשך לחלונות מוצעים בקומה א' בצורה סימטרית. בקומת הקרקע יש להראות את הריצוף חצר בצבע וכן את הגדר אבן המוצעת + פריסה. לציין את מספר ההיתר בו מסומן תוספת בדירת המבקש כקיים, במידה ואין היתר נדרש להראות כמוצע. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. התנאי הוסף ידנית במערכת. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיוויון באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. ממדים מוצע ממ"ד בקומת המרתף. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד בקומה זו, וזאת כיוון שלדייר מעל קיים חדר מחוזק בהיתר מס' 13/184.2 הממ"ד כולל חצר אנגלית, יש להעביר חתך דרכה ולעמוד בתקנות כולל מידות.		

מחסן מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר. ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה. יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בני"ל. מוצע גישה למחסן מתוך הדירה, אין מניעה לאשר. יש להראות את מיקום חדר המדרגות המשותף בקומת המרתף וזאת ע"מ לוודא שבאם בעתיד ירצה הדייר מעל המבקש להציע מחסן אזי יוכל להציע זאת ע"י גישה מהחדר מדרגות המשותף. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרפורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר מעל משפחת בהדורי בתת חלקה 5 (שהינו מגיש תיק במקביל מס' 91/449.12) כמו"כ מופיע חתימה ע"ש שכטר בתת חלקה 6, ע"פ נסח הטאבו הבעלים של תת חלקה 6 הינן משפחת לרזה ויש צו ניהול אפוטרופוס ע"י להב רבקה. יש לתת הסבר לחתימה הנ"ל ובמידת הצורך לקבל חתימה חדשה. דירה זו הינה גם בכניסת המבקש. ע"כ יש לתת הסבר אודות החתימה \ להחתים את האפוטרופוס של תת חלקה זו. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"		

פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן במקום טיח", ישנה טעות בניסוח ההקלה אך ניתן להבין שמדובר על ההקלה לחיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית. על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2389 א' תחילת תוקף : 08/12/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד תכניות כפופות : תכנית 2389 א' מפנה לבחינת החלקה בהתאם לתכנית 2734 התכנית כפופה לתכנית המתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית. קווי בניין	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ'. מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבורי- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . המוצע חורג מקו הבניין בחזית מזרחית בהתאם לחריגה קיימת ע"פ היתר מס' 13/184.2 , ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה בהתאם לבניה דומה שאושרה בהיתר ע"פ סעיף 5 בתכנית.		

מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס 2.90- אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. התוספת מבוקשת תחת הבניין המקורי בצמוד לחזית הדרומית. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית. כמו"כ נפתח תיק נוסף בחלקה מס' 12.449/1991 המבקש לבנות תוספת בניה בגג בצידו השני של המבנה. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת קומה במרתף וע"כ סעיף זה אינו רלוונטי בבקשה. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא הגדלה של יח"ד. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."		

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין. חישוב גס של שטחי הבניה (לאחר דיון יש להראות שרטוט +חישוב מדויק) שטחי הבניה הכלוא בין קווי הבניין הינו 590 מ"ר. $1180 = 2 * 590 \text{ מ"ר.}$ $147.5 = 1180 / 8 \text{ מ"ר.}$ $147.5 = \text{עיקרי קיים} + \text{מוצע מותר ע"פ חישוב גס.}$ פורסמה הקלה בפתיחת תיק עבור 6% הקלה כמותית. $909 * 6\% = 54.54 \text{ מ"ר}$ $54.54 / 8 = 6.81 \text{ מ"ר.}$ $154.31 = 147.5 + 6.81 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח עיקרי מופיע ע"ג ההרמוניקה (קיים+מוצע) 198.46 מ"ר, יש לצמצם למותר. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב: נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין ותצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבניין המקורי במנין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי.		

תיקונים נדרשים בקומת המרתף בחזית דרומית יש לבטל את החפירה המוצעת הכוללת גידור, האזור מהווה שטח הכלוא מעל 3 קירות כמו"כ מהווה בינוי לעניין חריגות מקו הבניין- יש להסיר מהבקשה, לצורך אוורור ניתן להציע חצר אנגלית בלבד ע"פ התקנות. בהתאם לנ"ל יש לבטל את דלת היציאה בקומת המרתף, ולהציע חלונות בלבד ע"פ הניתן, וזאת בהמשך לחלונות מוצעים בקומה א' בצורה סימטרית. בקומת הקרקע יש להראות את הריצוף חצר בצבע וכן את הגדר אבן המוצעת +פריסה. לציין את מספר ההיתר בו מסומן תוספת בדירת המבקש כקיים, במידה ואין היתר נדרש להראות כמוצע. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. התנאי הוסף ידנית במערכת. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיווניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. ממדים מוצע ממ"ד בקומת המרתף. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד בקומה זו, וזאת כיוון שלדייר מעל קיים חדר מחוזק בהיתר מס' 13/184.2 הממ"ד כולל חצר אנגלית, יש להעביר חתך דרכה ולעמוד בתקנות כולל מידות.		

מחסן מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר. ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה. יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בנ"ל. מוצע גישה למחסן מתוך הדירה, אין מניעה לאשר. יש להראות את מיקום חדר המדרגות המשותף בקומת המרתף וזאת ע"מ לוודא שבאם בעתיד ירצה הדייר מעל המבקש להציע מחסן אזי יוכל להציע זאת ע"י גישה מהחדר מדרגות המשותף. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מבוקש ניוד שטחים מקומת הקרקע לקומת המרתף. פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין ניוד הזכויות מקומת קרקע לקומת מרתף". אין מניעה לאשר הקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר מעל משפחת בהדורי בתת חלקה 5 (שהינו מגיש תיק במקביל מס' 91/449.12) כמו"כ מופיע חתימה ע"ש שכטר בתת חלקה 6, ע"פ נסח הטאבו הבעלים של תת חלקה 6 הינן משפחת לרזה ויש צו ניהול אפוטרופוס ע"י להב רבקה. יש לתת הסבר לחתימה הנ"ל ובמידת הצורך לקבל חתימה חדשה.		

דירה זו הינה גם בכניסת המבקש. ע"כ יש לתת הסבר אודות החתימה \ להחתים את האפוטרופוס של תת חלקה זו. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 28/08/2024 " ראדון - מצורפת תכנית ראדון , תוכנן ראדון בכל התוספות הנוגעות בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. אסבסט – מצורף סקר אסבסט על אי הימצאות אסבסט באתר. במידה ויימצא אסבסט בזמן העבודות שלא התגלה טרם תחילתן, תיעצר העבודה והאסבסט יפונה ע"פ חוק ובאמצעות קבלן אסבסט מורשה בלבד – חידוש התנאים לטופס 4 בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות בודה יתבצע רק לאחר קבלת אישור אכלוס מהקבלן המבצע את הפינוי. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 04/08/2024 ע"י כנהנה ענבל סבי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן במקום טיח", ישנה טעות בניסוח ההקלה אך ניתן להבין שמדובר על ההקלה לחיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית. על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל.		

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות הקלה בגין חריגה מקו בנין צידי בהתאם לקונטור המבנה הקיים הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב-6% עבור תכנית שהופקדה טרם 1.8.89 הקלה בגין ניווד הזכויות מקומת קרקע לקומת מרתף הקלה בגין חיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מספר קומות :

הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה.

יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה a) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית.

וזאת כתנאי לגורמים.

חצר

בבחינה חוזרת של החצר המבוקשת נימצא כי ניתן לאשר ויש לצמצם את גובה המעקה הבנוי

שלא יעבור את 1.5 המותרים מכח תקנות בניה במרווחים, וזאת בכדי להימנע מפרסום חוזר. ראה מייל בא.א בנושא.

תיקון זה הינו תנאי לגורמים.

מחסן :

מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר.

ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה.

יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בני"ל.

מבחינה שיטחית נראה כי קיימת עמידה, יש להציג כתנאי לגורמים.

פתחים

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

יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ.

סומן הנדרש בתיקון, וזאת כתנאי לגורמים.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2017/0348.03</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי בקומת מרתף מכוח הקלה 6%
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וידר מיכאל
עורך הבקשה	אדריכל רוט שעה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יהושע בן נון 19, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30008	25	לא
30008	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
ג30008	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30008	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת המושבה היוונית רחוב יהושע בן נון 19.

בניין בן 3 קומות ומתחת מוצעת קומת מחסן.

הבקשה הינה לתוספת בניה בקומת המרתף, ע"י תוספת שטחים במסגרת הקלה כמותית, ותוספת ממ"ד.

המבנה הינו מקורי ודורש שימור חזיתות המבנה האופייני.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

התקבל ייפוי כח החתום ע"י עו"ד המייצג את כלל הבעלים בחלקה זו.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. להלן הנדרש לתיקון : קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5117 שהוגש מיום : 19/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה לתוספת בניה מעבר לקו בניין מערבי צידי, נדרש להשלים. חריגה צידית ניתן לאשר עד 10% שמהווה עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים. ובקו בניין האחורי עד 10% מהמרווח בקיר עם פתחים, או 30% מהמרווח עבור קיר ללא פתחים- מוצע להשמיש את בור המים הקיים, השטח לא מוצג כ"מוצע"- יש להציג כנדרש, ולהשלים את ההקלה כפי הצורך. עפ"י תוכנית 2878 ניתן לאשר הקלה לבניה בקונטור בניין קיים- לא פורסמה הקלה, יש להשלים כנדרש. הבניין הקיים בחלקה והמסומן במעוין אדום הוא בניין אופייני ולא ייהרס בשום מקרה ראה סעיף 9 א' 2 וסעיף 10 בתקנון תוכנית 2878. יש לראות את חלקות 24 ו- 25 בגוש 30008 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף- יש להתייחס להערה זו ולהציג את חישוב זכויות הבניה בהתחשב בכך. קיזוז עובי קירות "באם חישוב עובי קירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23/02/1992 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום הנ"ל, הוא מועד שבו הותקנו חישוב השטחים."

היות והבקשה נעשתה בתאריך 27/08/1989 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה . יש להשלים ולחשב ע"ג ההרמוניקה את הקירות שקוּוּזוּ. חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3) "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 173 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן ולפצל את החצר ל2 חצרות נפרדות בגודל החלונות המוצעים בתכנית. בור מים מצד אחד בקומת המרתף מוצג בור מים קיים ובקשתכם היא לפרוץ פתח אליו. מצד שני, בטבלת חישובי השטחים מוצג שטח זה כאזור מגורים, דבר שאינו ברור וסותר את האמור לעיל. יש להבהיר ולהציג הסבר את ייעוד האזור שכן מוצג פעם כבור מים קיים ופעם כאזור מגורים. נדרש להבהיר מי הבקשה לפריצת פתח בבור המים ? יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקהa. 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.		
	22/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1898 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר לירושלים 62. סטייה ניכרת תוכנית 2878 קבעה סעיף 8: "נקבע בזאת כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את האפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא התאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת". מאחר והתוכנית אושרה לפני 1989 ניתן לקבל הקלה כמותית למרות סעיף הסטייה הניכרת. נספח בינוי תכנית מספר 2878 לא כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5117 שהוגש מיום : 19/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה לתוספת בניה מעבר לקו בניין מערבי צידי, נדרש להשלים. חריגה צידית ניתן לאשר עד 10% שמהווה עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים. ובקו בניין האחורי עד 10% מהמרווח בקיר עם פתחים, או 30% מהמרווח עבור קיר ללא פתחים- מוצע להשמיש את בור המים הקיים, השטח לא מוצג כ"מוצע"- יש להציג כנדרש, ולהשלים את ההקלה כפי הצורך. עפ"י תוכנית 2878 ניתן לאשר הקלה לבניה בקונטור בניין קיים-		

לא פורסמה הקלה, יש להשלים כנדרש. הבניין הקיים בחלקה והמסומן במעוין אדום הוא בניין אופייני ולא ייהרס בשום מקרה ראה סעיף 9 א' 2 וסעיף 10 בתקנון תוכנית 2878. יש לראות את חלקות 24 ו- 25 בגוש 30008 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף- יש להתייחס להערה זו ולהציג את חישוב זכויות הבניה בהתחשב בכך. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת מרתף- הבקשה מציגה תוספת בניה של שטח עיקרי בקומת המרתף- יש לפרסם הקלה לתוספת קומה. גבהים אין שינוי בגובה גג. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מירבי- אין שינוי במס' יח"ד. שטחי בניה עפ"י תוכנית ניתן לאשר עד 75%. שטח המגרש 24,25 : 616 מ"ר , לכן $0.75 \times 616 = 462$ מ"ר , שטח הבניה ע"פ טבלת החישובים 406.65 מ"ר. יש לתקן ע"ג ההרמוניקה את טבלת החישובים בהתאם להערות שצינו. זכויות בניה לפי תיק מידע יש לראות את החלקות 24 ו- 25 בגוש 30008 כיחידה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף כך שכל חישוב זכויות הבניה וחישוב ההקלות הכמותיות יש לבצע משתי החלקות יחד. יש להציג את הבנוי הקיים בשתי החלקות לחשב שטחים קיימים והקלות כמותיות כאילו מדובר בחלקה אחת גדולה ולא להתעלם ממנה ורק לאחר מכן יהיה ניתן לבחון את עניין זכויות		

הבניה. קיזוז עובי קירות "באם חישוב עובי קירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23/02/1992 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום הנ"ל, הוא מועד שבו הותקנו חישוב השטחים." היות והבקשה נעשתה בתאריך 27/08/1989 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה . יש להשלים ולחשב ע"ג ההרמוניקה את הקירות שקוזזו. חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3) "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 173 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן ולפצל את החצר ל2 חצרות נפרדות בגודל החלונות המוצעים בתכנית. היתרים קיימים יש להוכיח קיום היתרים רלוונטים לבינוי הקיים או לחלופין תצ"א מלפני שנת 1967 המתאימה לקיים, הכולל תאריך וחתימה, יש להציג זאת ע"ג ההרמוניקה. גובה ע"פ תכנית המתאר 62 , הגובה המרבי המותר לקומת המרתף עד לתקרה הינו 2.25 מ', מוצע גובה 3.40 מ' , לכן יש לצמצם לגובה המותר. ממדים תוספת ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות 9 מ"ר נטו = כ 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי, ובתנאי שאושר כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף. מוצע ממ"ד בגודל כ- 9 מ"ר נטו בקומת המרתף, והינו חורג מקו		

הבניין אך נמצא בקונטור המבנה, היות ומדובר ביחידה אחת אין צורך בתכנית צל נפרדת. מחסן ע"פ תכנית המתאר שטח הכולל למחסן לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. מוצע בבקשה תוספת מחסן לקומת המרתף בגודל כ-9 מ"ר נטו, סה"כ שטח הבניה ע"פ טבלת החישובים הוא 406.65 מ"ר. $406.65 \times 0.08 = 32.53$ מ"ר, לכן עומדים במותר. בור מים מצד אחד בקומת המרתף מוצג בור מים קיים ובקשתכם היא לפרוץ פתח אליו. מצד שני, בטבלת חישובי השטחים מוצג שטח זה כאזור מגורים, דבר שאינו ברור וסותר את האמור לעיל. יש להבהיר ולהציג הסבר את ייעוד האזור שכן מוצג פעם כבור מים קיים ופעם כאזור מגורים. נדרש להבהיר מי הבקשה לפריצת פתח בבור המים ? תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 07/12/2025, "התיק נבדק ע"י הרמוניקה שהוגשה בארכיב הרישוי בתאריך 11/05/2025". ראדון –מצורפת תכנית ראדון. תוכנן ראדון בכל החללים המוצעים הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. אסבסט -הוצג סקר אסבסט חתום ע"י סוקר אסבסט מוסמך המעיד שלא קיים אסבסט במבנה. במידה ויימצא אסבסט בזמן העבודות שלא התגלה טרם תחילתן, תיעצר העבודה והאסבסט יפונה ע"פ חוק ובאמצעות קבלן אסבסט מורשה בלבד - חידוש העבודה יתבצע רק לאחר קבלת אישור אכלוס מהקבלן המבצע את הפינוי. אוורור -קומת המרתף מאווררת ע"י חצר אנגלית.		

תנאי לתעודת גמר- -בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר. -הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+ הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקות. -חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון. -הצגת תמונות של פתחי אוורור טבעי למחסנים. חו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/02/2026, התנאים להיתר עודכנו בהתאם. חו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור מס' 7299, הבקשה אושרה ב- 02/12/2025, בארכיב האופטי קלוטה הרמוניקה של אישור שימור.		
תוספת שטח בניה עיקרי בקומת מרתף מכוח הקלה 6% משטח המגרש	12/08/2025	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10

11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
12	הגשת ערבות בנקאית בסך 75,894 ש"ח עבור שימור העצים.
13	אישור שימור סופי.

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.

להלן הנדרש לתיקון :

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5117 שהוגש מיום : 19/02/2025 ע"י המח' למידע
תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה
לתוספת בניה מעבר לקו בניין מערבי צידי, נדרש להשלים.

חריגה צידית ניתן לאשר עד 10% שמהווה עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים.

ובקו בניין האחורי עד 10% מהמרווח בקיר עם פתחים, או 30% מהמרווח עבור קיר ללא פתחים-
מוצע להשמיש את בור המים הקיים, השטח לא מוצג כ"מוצע"- יש להציג כנדרש, ולהשלים את
ההקלה כפי הצורך.

עפ"י תוכנית 2878 ניתן לאשר הקלה לבניה בקונטור בניין קיים- לא פורסמה הקלה, יש להשלים
כנדרש.

הבניין הקיים בחלקה והמסומן במעוין אדום הוא בניין אופייני ולא ייהרס בשום מקרה ראה
סעיף 9 א' 2 וסעיף 10 בתקנון תוכנית 2878.

יש לראות את חלקות 24 ו- 25 בגוש 30008 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום
בית משותף- יש להתייחס להערה זו ולהציג את חישוב זכויות הבניה בהתחשב בכך.

קיזוז עובי קירות

"באם חישוב עובי קירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23/02/1992 לא ניתן לעשות
חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום הנ"ל, הוא מועד שבו הותקנו חישוב
השטחים."

היות והבקשה נעשתה בתאריך 27/08/1989 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה .

יש להשלים ולחשב ע"ג ההרמוניקה את הקירות שקוזזו.

חצר אנגלית

ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3)

"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 173 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן ולפצל את החצר ל2 חצרות נפרדות בגודל החלונות המוצעים בתכנית.

בור מים

מצד אחד בקומת המרתף מוצג בור מים קיים ובקשתכם היא לפרוץ פתח אליו. מצד שני, בטבלת חישובי השטחים מוצג שטח זה כאזור מגורים, דבר שאינו ברור וסותר את האמור לעיל.

יש להבהיר ולהציג הסבר את ייעוד האזור שכן מוצג פעם כבור מים קיים ופעם כאזור מגורים.

נדרש להבהיר מי הבקשה לפריצת פתח בבור המים ?

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 - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0519.00</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה מעל קומת חניה סה"כ 3 יח"ד חדשות .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר אחמד
עורך הבקשה	אדריכל נירה אורן
מתכנן השלד	הנדסאי אבו טיר ח"אלד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל נובלא' 23 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
30789	1	לא

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת אום טובא, אל נובלא' 23.

מהות הבקשה :

הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל מרתף סה"כ 3 יח"ד.

מוצע מבנה חדש למגורים בן 3 קומות ע"ג קומת מרתף הכוללת חניה ו 3 מחסנים, סה"כ 3 יח"ד חדשות, מהלך מדרגות משותף עם מעלית ויציאה לגג.

היתרים קודמים :

חלקה ללא בינוי.

פרסום :

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים.

הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתבע.

תום מועד התנגדויות בתאריך 17/02/2026 , לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 05/02/2026 ע"י אורטל בצלאל.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 19/01/2026 ע"י כהנה ענבל סבי.

-חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 27/01/2026 ע"י מזרחי שני, "3 עבור יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח

350 ליטר".

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתאריך 29/01/2026 ע"י חמארשה דאנא.

-חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 27/01/2026 ע"י זבריקו בת אל.

-חוו"ד מלקחת מאור- הבקשה אושרה בתאריך 24/02/2026 ע"י יחזקאל לוי.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שההקלות שפורסמו כלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבניין ולהתאים להוראות התכנית.	
קווי בניין	
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/5496 מיום : 21/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.	
סעיף 10(ג4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות	

תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." ישנן חריגות מקו הבנין, עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבנין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים להלן בחינת קווי הבנין בהתאמה: קו בנין קדמי, צידי ואחורי - קיימות חריגות מקו בנין אשר בגינן פורסמו הקלות בפתיחת תיק, היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שהקלות אלו בכלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קווי הבנין 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 לסעיף זה אך כאמור לעיל, לא ניתן לפרסם הקלות לבניה חדשה אשר הוגשה בשנת 2025, יש לצמצם למותר ולתכנן תוך ביצוע דירוג בקירות התמך עם מרווח מינימלי של 60 ס"מ. 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. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. 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 : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : מגורים 5 התכנית הכן כפופה לתכנית מתאר לירושלים 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת תוכנית זו אינה כוללת הוראות לגבי סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/5496 מיום : 21/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. סעיף 10(ג4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." ישנן חריגות מקו הבנין, עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבנין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים להלן בחינת קווי הבניין בהתאמה : קו בנין קדמי , צידי ואחורי - קיימות חריגות מקוו בנין אשר בגינן פורסמו הקלות בפתיחת תיק, היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שהקלות אלו בכלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבניין מספר קומות סעיף 10 (ב4) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית"- מוצע : 3 קומות מעל קומת המרתף. - עומדים בסעיף. גובה לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר-12.50 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 9.36 מ'. - עומד במותר . מס' יח"ד לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 3 יח"ד- אין מניעה לאשר. הוראות בניה גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת – עומדים בסעיף. מרפסות זיו עפ"י סעיף 13 (12) : "תותר בנית מרפסות זיו בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".		

בחזית המזרחית מוצעות מרפסות : במפלסים הבאים : +0.00, -3.12, +6.24. עומק המרפסת המוצעת : 98 ס"מ, חורג מקו הבניין הצידי. לפי המדיניות אם קווי בניין סומנו ע"פ תכנית המתאר 62 ניתנת חריגה של 1 מ' מקו הבניין הצידי ללא צורך בפרסום הקלה, עומדים במותר. אורך המרפסת המוצעת : 4.23 מ'. אורך החזית : 10.36 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $10.36/2 = 5.18$ מ', עומדים במותר. כמו כן מתקיים עקרון הצמד. חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ מחלקת הסדרי תנועה : "אין התנגדות לתכנית, מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מראה פנורמית, בהתאם להסדרי תנועה. 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 לסעיף זה אך כאמור לעיל, לא ניתן לפרסם הקלות לבניה חדשה אשר הוגשה בשנת 2025, יש לצמצם למותר ולתכנן תוך ביצוע דירוג בקירות התמך עם מרווח מינימלי של 60 ס"מ. שטחי הבניה שטח עיקרי : לפי סעיף 10(א) זכויות הבניה עד 50% משטח המגרש. להלן חישוב : שטח המגרש 458 מ"ר		

229 מ"ר = 458×0.5 סה"כ שטח עיקרי מותר : 229 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 221.37 מ"ר (שטח זה כולל את המרפסות), עומדים במותר. שטחי שרות : סה"כ שטח שירות מוצע : 183.49 מ"ר סה"כ שטח המוצע עבור אחסנה : ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 3 מחסנים בשטח כולל של כ- 14.29 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - $8\% \times 229 = 18.32$ מ"ר. -עומדים במותר. שאר השימושים המוצעים עבור שטחי שירות הינם מותרים מעבר ל-8%. ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4 : "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת עמודת ממ"דים בחזית המערבית עבור 3 יח"ד, , כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 15.38 מ"ר. שטח הממ"ד למגורים הינו 9 מ"ר נטו, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. 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. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	27/01/2026	הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתבוע

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 מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	רישום תצ"ר	17

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שההקלות שפורסמו כלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קווי הבניין ולהתאים להוראות התכנית.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/5496 מיום: 21/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

סעיף 10(4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת."

ישנן חריגות מקו הבנין, עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי

בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים להלן בחינת קווי הבניין בהתאמה:

קו בנין קדמי, צידי ואחורי -

קיימות חריגות מקוו בנין אשר בגינן פורסמו הקלות בפתיחת תיק, היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שהקלות אלו בכלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבנין

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 לסעיף זה אך כאמור לעיל, לא ניתן לפרסם הקלות לבניה חדשה אשר הוגשה בשנת 2025, יש לצמצם למותר ולתכנן תוך ביצוע דירוג בקירות התמך עם מרווח מינימלי של 60 ס"מ.

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. ראה הערות ע"ג הרמוניקה.

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 - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0574.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת מרפסת זיז קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וקסמן מיכל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

כפר עציון 43 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30119	162	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2045	תחילת תוקף	07/06/1979			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת ארנונה, ברחוב כפר עציון 43.

הבקשה המוצעת הרחבת מרפסת זיז קיימת בחזית אחורית לדירה מספר 8 קומה ב' עבור משפחת וקסמן.

היתרים קודמים :

קיים היתר בבניין זה : 2012/765, בו אושרה הגדלת מרפסת זיז קיימת בחזית אחורית.

אך לא הוצג היתר בניה מקורי של הבניין בקיים, יש להציג ע"ג ההרמוניקה.

פרסום הקלות:

בוצע פרסום לפי סעיף 149 הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.50 המותרים ושינוי מנספח בינוי.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת התנגדויות בתאריך 24/02/2026.

לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

בעלי העניין בנכס:

בוצע במעמד הדסק בדיקת בעלויות, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

לא נדרשו תנאים מקדימים טרם דיון.

מידע קודם

מתאריך	
11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
28/04/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2045 תחילת תוקף : 07/06/1979 ייעוד הקרקע: א אזור מגורים 5 התכנית כפופה לתכנית מתאר.

הוראות סטייה ניכרת : תוכנית 2045 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי- פורסמה הקלה לשינוי מנספח בינוי היות ואין נספח בינוי הקלה זו אינה רלוונטית. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/6802 שהוגש מיום : 30/10/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת ממוקמת בתוך גבולות המגרש ואינה חורגת מקו הבניין. מספר קומות : אין בקשה לתוספת קומות- לא רלוונטי. גובה : אין שינו מוצע בגובה בניין- לא רלוונטי. מס' יח"ד ע"פ סעיף 12(ב) מס' יח"ד יהא 7 יח"ד בשטח כ- 1400 מ"ר , מקסימום דירה נוספת אחת לכל שטח נוסף רשום 200 מ"ר. לא מבוקשות יח"ד נוספות בבניין זה, לא רלוונטי. שלביות ביצוע אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי.		

שטחי בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטח מרפסת. - ראה פירוט בסעיף מרפסות. מרפסות זיז : קיים : מרפסת בשטח כ-5.82 מ"ר . מוצע : הרחבת מרפסת זיז לא מקורה בחזית אחורית , דרום מזרחית במפלס +9.36 בגודל של כ- 8.19 מ"ר. עומק : כ- 2 מ' , תכניות בהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר מעל עומק זה בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בהליך פתיחת הבקשה לעניין עומק מרפסת 2' מטר. רוחב : קיים : 1.9 מ' מוצע : 5.10 מ' . ע"פ סעיף 21 (ה') "בניית מרפסות זיז בולטות או מרפסות בולטות אחרות או כל בליטה ותוספת אחרת הבולטת מקיר החזית של בית מגורים לתחום המרווח מותנית במרווח מינימלי של 6 מ' בחזית, 5 מ' מאחור ו-4 מ' מכל צד..." – עומד בסעיף. מרווח : 13.16 מ' המרפסת מוצעת בתחום קו הבניין אין חריגה למרווח. צמד : בהיתר בתיק מס' 2012/765 אושרה הרחבת מרפסת הצמודה למרפסת המבוקשת כעת. - לכן מרפסת זו מהווה צמד מרפסות. תנאים טרם דיון : היום ומבוקשות מרפסות זיז אין תנאים מקדימים לדיון. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.50 המותרים שינוי מנספח בינוי	03/02/2026	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 מתכנן השלד	7
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2024/0162.01</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, משרדים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי, תוספת קומות, משרדים, מסחר, מרפסות ע"פ תמ"א 38 ללא תוספת יח"ד על המאושר בהיתר 2024/0162.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטרן מרדכי
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

רחובות הבוכרים 31, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	91	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	66	אזור מגורים 3	
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	661	דרך חדשה או הרחבה	
1364272	תחילת תוקף	04/04/2026	1	מגורים ד	399
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	201	דרך קיימת או מאושרת	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	91	אזור מגורים 3	

תאור הבקשה

בתאריך 27.3.2025 הופק היתר בניה מספר 120615 בבקשה 2024/0162.00 עבור תוספת של 1.5 קומות ובהן 6 יח"ד חדשות מעל 3 קומות קיימות וקומת עמודים מפולשת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

כעת הוגשה בקשה לשינויים ובמסגרתה מוצעים תוספת שטחי בנייה בקומות הקיימות, שינוי שימושים של שטחים מאושרים בקומות קיימות וכן תוספת של קומה וחצי, כל זאת במסגרת תב"ע מאושרת 1364272.

להלן התוספות המוצעות :

קומת מרתף וכניסה מפלס 3.20 - מוצעת חפירה עבור שטח משרד. גישה לשטח זה הינו ממפלס 0.00 דרך מדרגות פנימיות חדשות.

קומת הקרקע מפלס 0.00 - מוצעת הסבת קומה מפולשת המאושרת לשטחי אחסנה לסגירה עבור שטחי משרדים. כמו כן חלקה הצפון מזרחי של הקומה מוצעת ע"י ביטול מקומות חניה מאושרים מהיתר מקורי. מוצעת רמפת כניסה למבנה. מוצעות 2 חניות ב2 צידי המבנה בחזית צפון מזרחית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית.

קומות א', ב', ג' מפלסים 2.87, +5.89, +8.85 - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות. מוצעת חלוקת חלל חדשה עבור יחידות במפלסים אלו ללא שינוי במספר יחידות. כמו כן, מוצעות מרפסות זיז מקורות בהמשך להרחבה המוצעת בחזית צפונית מזרחית. במסגרת הבקשה מוצעים מיקומי ממ"דים חדשים בעבור יחידות הדיור הנ"ל בחזית הדרומית מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית.

קומה ד' מפלס 12.24 + - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות. כמו כן, מוצע שטחי עיקרי בעבור היחידות דיור בקומה זו עבור ביטול חדרים מחוזקים שאושרו בהיתר המקורי וכן חלוקת חלל חדשה עבור יחידות הדיור במפלס זה ע"י ביטול 2 יחידות דיור (אושרו 4 בקומה זו בהיתר מקורי וכעת מוצעות 2). מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. בנוסף מוצעת הרחבה למרפסת זיז בחזית הצפון מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית.

קומה ה' מפלס 15.44 + - מוצעת הרחבה של חדר מדרגות שאושר בהיתר מקורי. מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות ללא שינוי במספר יחידות בקומה זו. מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית.

קומה ו' מפלס 18.64 + - מוצעת קומה חדשה עבור מגורים ע"י ביטול קומת הגג מהיתר מקורי. קומה חדשה זו מציעה 2 יחידות חדשות הכוללות חדרי ממ"ד בחזית הדרום מערבית. ליחיד דרומית מזרחית (7) מוצעת עלייה לשטח עיקרי ולמרפסת גג פרטית כן דרך חדר מדרגות פרטי. מוצע הרחבת מהלך חדר המדרגות עבור עלייה חדשה אל קומת גג.

קומת גג מפלס 21.74 + - מוצעת קומת גג ובה מפלסה העליון של יחיד 7 וכן מרפסת הגג שלה.

מידע קודם

מתאריך	
06/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חו"ד אגף רישוי :	
מובא להכרעת ועדה באם לפרסם בשונה מהוראות התכנית.	

מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומת גג רעפים ו- 2 קומות מתחת לכניסה. מוצע בבקשה : בבקשה מוצעת קומה אחת חדשה בנוסף ל-6 קיימות. הקומה החדשה אינה בשימוש חלל גג הרעפים אלא קומה מלאה. בנוסף בחלל גג רעפים מוצע שימוש מינורי עבור מגורים ומרפסת גג. כך שנוצר למעשה 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. על המגרש חלה תכנית 1364272 אשר אושרה בתאריך 15/06/2025. מטרתה הינה תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות. מסמכי התכנית : הוראות, מחייב. תשריט, מחייב. נספח בינוי ופיתוח, מחייב. סעיף סטיה ניכרת בתכנית : אין. קומת מרתף וכניסה מפלס 3.20 - מוצעת חפירה עבור שטח משרד. גישה לשטח זה הינו ממפלס 0.00 דרך מדרגות פנימיות חדשות - המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה, שטחים ומיקום למעט שינויים פנימיים ומיקום חצר אנגלית צפונית. קומת הקרקע מפלס 0.00 - מוצעת הסבת קומה מפולשת המאושרת לשטחי אחסנה לסגירה עבור שטחי משרדים. כמו כן חלקה הצפון מזרחי של הקומה מוצעת ע"י ביטול מקומות חניה מאושרים מהיתר מקורי. מוצעת רמפת כניסה למבנה. מוצעות 2 חניות ב-2 צידי המבנה בחזית צפון מזרחית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ושטחים. למעט שינויים פנימיים. קומות א', ב', ג' מפלסים +2.87, +5.89, +8.85 - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות. מוצעת חלוקת חלל חדשה עבור היחיד במפלסים אלו ללא שינוי במספר יחידות. כמו כן, מוצעות מרפסות זיו מקורות בהמשך להרחבה המוצעת בחזית צפונית מזרחית. במסגרת הבקשה מוצעים מיקומי ממ"דים חדשים בעבור יחידות הדיור הנ"ל בחזית הדרומית מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בבקשה בקומות אלו שונה מהמאושר בנספח הבינוי במיקום עמודות הממ"ד, שינויים פנימיים, שינוי גודל המרפסות זיו בחזית צפונית מזרחית. המוצע תואם את נספח הבינוי מבחינת השטחים עבור ההרחבות.		

קומה ד' מפלס 12.24+ - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות. כמו כן, מוצע שטחי עיקרי בעבור היחידות דיור בקומה זו עבור ביטול חדרים מחוזקים שאושרו בהיתר המקורי וכן חלוקת חלל חדשה עבור יחידות הדיור במפלס זה ע"י ביטול 2 יחידות דיור(אושרו 4 בקומה זו בהיתר מקורי וכעת מוצעות 2). מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. בנוסף מוצעת הרחבה למרפסת זיז בחזית הצפון מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בבקשה בקומות אלו שונה מהמאוסר בנספח הבינוי במיקום עמודות הממ"ד, שינויים פנימיים, שינוי גודל המרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית. המוצע תואם את נספח הבינוי מבחינת השטחים עבור ההרחבות וכן מבחינת מסי' יחידות הדיור. קומה ה' מפלס 15.44+ - מוצעת הרחבה של חדר מדרגות שאושר בהיתר מקורי. מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות ללא שינוי במספר יח"ד בקומה זו. מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ושטחים למעט שינויים פנימיים, שינוי במיקום עמודות הממ"ד ושינוי מיקום מרפסת זיז בחזית צפונית מזרחית. קומה ו' מפלס 18.64+ - מוצעת קומה חדשה עבור מגורים ע"י ביטול קומת הגג מהיתר מקורי. קומה חדשה זו מציעה 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד בחזית הדרום מערבית. ליח"ד דרומית מזרחית(7) מוצעת עלייה לשטח עיקרי ולמרפסת גג פרטית כן דרך חדר מדרגות פרטי. מוצע הרחבת מהלך חדר המדרגות עבור עלייה חדשה אל קומת גג - המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה. אינו תואם את נספח הבינוי מבחינת מיקום עמודות הממ"ד ותכנון פנימי. כמו כן הנספח מאשר מרפסות גג בחזיתות צפונית ודרומית ואילו בבקשה מוצע בינוי במקום. בנוסף הנספח מאשר קומה זו כשימוש בחלל גג רעפים ואילו בבקשה מוצעת קומה מלאה. קומת גג מפלס 21.74+ - מוצעת קומת גג ובה מפלסה העליון של יח"ד 7 וכן מרפסת הגג שלה - המוצע בקומת הגג שונה מנספח הבינוי אשר מציג גג רעפים מלא ללא מרפסת גג וללא חדר יציאה לגג. לעניין הבינוי התואם את הנספח - אין מניעה לאשר. לעניין השינויים -פורסמה הקלה בשונה מנספח הבינוי. לא התקבלו התנגדויות- אין מניעה לאשר. הנספח בתכנית הינו שותק ולכן הוא מחייב. להלן השינויים מנספח הבינוי שינוי במיקום הממדיים,	

במרפסות, מיקום חדר המדרגות, וקומה 7 אשר לא מופיעה בנספח הבינוי. בהתאם להוראות התכנית מותר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3276 תחילת תוקף : 25/03/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. בתאריך 16/03/2026 ע"י עטון מוחמד. מחלקת הסדרי תנועה : אושר בתאריך 25.1.2026. ע"פ תב"ע 1364272 ייתן פטור מחניה. בוטלו 4 מקומות חניה קיימות. מוצעות 2 חניות במקום. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. בתאריך 18/03/2026 ע"י מזרחי שני. מחלקת איכות סביבה : לאשר את הבקשה. בתאריך 24.2.2026 ע"י טליה אלגרבל. אגף שפ"ע : לאשר את הבקשה. בתאריך 18.1.2026 ע"י ענבל כהנא. חוו"ד מהנדס תמ"א : לאשר את הבקשה. בתאריך 28/01/2026 ע"י אינג' יהודה שטראוס ממועד שמעוני שחם. מחלקת השימור : לאשר את הבקשה. בתאריך 18/03/2026 ע"י יהונתן צחור. הקלות : בשונה מנספח הבינוי.	06/05/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד אגף רישוי : על המגרש חלה תכנית 1364272 אשר אושרה בתאריך 15/06/2025. מטרתה הינה תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות. מסמכי התכנית : הוראות, מחייב. תשריט, מחייב. נספח בינוי ופיתוח, מחייב. סעיף סטיה ניכרת בתכנית : אין. קומת מרתף וכניסה מפלס 3.20 - מוצעת חפירה עבור שטח משרד. גישה לשטח זה הינו ממפלס 0.00 דרך מדרגות פנימיות חדשות – המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה, שטחים ומיקום למעט שינויים פנימיים ומיקום חצר אנגלית צפונית. קומת הקרקע מפלס 0.00 - מוצעת הסבת קומה מפולשת המאושרת לשטחי אחסנה לסגירה עבור שטחי משרדים. כמו כן חלקה הצפון מזרחי של הקומה מוצעת ע"י ביטול מקומות חניה מאושרים מהיתר מקורי. מוצעת רמפת כניסה למבנה. מוצעות 2 חניות ב2 צידי המבנה בחזית צפון מזרחית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ושטחים. למעט שינויים פנימיים. קומות א', ב', ג' מפלסים +2.87, +5.89, +8.85 - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות. מוצעת חלוקת חלל חדשה עבור היח"ד במפלסים אלו ללא שינוי במספר יח"ד. כמו כן, מוצעות מרפסות זיז מקורות בהמשך להרחבה המוצעת בחזית צפונית מזרחית. במסגרת הבקשה מוצעים מיקומי ממ"דים חדשים בעבור יחידות הדיור הנ"ל בחזית הדרומית מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית – המוצע בבקשה בקומות אלו שונה מהמאושר בנספח הבינוי במיקום עמודות הממ"ד, שינויים פנימיים, שינוי גודל המרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית. המוצע תואם את נספח הבינוי מבחינת השטחים עבור ההרחבות. קומה ד' מפלס +12.24 - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות. כמו כן, מוצע שטחי עיקרי בעבור היחידות דיור בקומה זו עבור ביטול חדרים מחוזקים שאושרו בהיתר המקורי וכן חלוקת חלל חדשה עבור יחידות הדיור במפלס זה ע"י ביטול 2 יחידות דיור(אושרו 4 בקומה זו בהיתר מקורי וכעת מוצעות 2). מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. בנוסף מוצעת הרחבה למרפסת זיז בחזית הצפון		

מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בבקשה בקומות אלו שונה מהמאוסר בנספח הבינוי במיקום עמודות הממ"ד, שינויים פנימיים, שינוי גודל המרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית. המוצע תואם את נספח הבינוי מבחינת השטחים עבור ההרחבות וכן מבחינת מס' יחידות הדיור. קומה ה' מפלס +15.44 - מוצעת הרחבה של חדר מדרגות שאוסר בהיתר מקורי. מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות ללא שינוי במספר יח"ד בקומה זו. מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ושטחים למעט שינויים פנימיים, שינוי במיקום עמודות הממ"ד ושינוי מיקום מרפסת זיז בחזית צפונית מזרחית. קומה ו' מפלס +18.64 - מוצעת קומה חדשה עבור מגורים ע"י ביטול קומת הגג מהיתר מקורי. קומה חדשה זו מציעה 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד בחזית הדרום מערבית. ליח"ד דרומית מזרחית (7) מוצעת עלייה לשטח עיקרי ולמרפסת גג פרטית כן דרך חדר מדרגות פרטי. מוצע הרחבת מהלך חדר המדרגות עבור עלייה חדשה אל קומת גג - המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה. אינו תואם את נספח הבינוי מבחינת מיקום עמודות הממ"ד ותכנון פנימי. כמו כן הנספח מאשר מרפסות גג בחזיתות צפונית ודרומית ואילו בבקשה מוצע בינוי במקום. בנוסף הנספח מאשר קומה זו כשימוש בחלל גג רעפים ואילו בבקשה מוצעת קומה מלאה. קומת גג מפלס +21.74 - מוצעת קומת גג ובה מפלסה העליון של יח"ד 7 וכן מרפסת הגג שלה - המוצע בקומת הגג שונה מנספח הבינוי אשר מציג גג רעפים מלא ללא מרפסת גג וללא חדר יציאה לגג. לעניין הבינוי התואם את הנספח - אין מניעה לאשר. לעניין השינויים - פורסמה הקלה בשונה מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. הנספח בתכנית הינו שותק ולכן הוא מחייב. להלן השינויים מנספח הבינוי שינוי במיקום הממד"ים, במרפסות, מיקום חדר המדרגות, וקומה 7 אשר לא מופיעה בנספח הבינוי. בהתאם להוראות התכנית מותר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. שטחים : שטחי בנייה ע"פ טבלה 5 :	

שטחים עיקריים : מעל הכניסה הקובעת : 1800 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : 140 מ"ר. קיים בבקשה : מתחת לכניסה הקובעת : לא קיימים. מעל הכניסה : 672.69 מ"ר. מוצע בבקשה : מתחת לכניסה הקובעת : 71.09 מ"ר > 140 – כמותר. אין מניעה לאשר. מעל הכניסה : 769.1 מ"ר. חישוב : $672.69 + 769.1 = 1441.8$ מ"ר > 1800 – כמותר. אין מניעה לאשר. שטחי שירות : מותר ע"פ תב"ע : מעל לכניסה הקובעת בלבד : 28 מ"ר. מוצע בבקשה : 18.72 מ"ר. מרפסות מקורות : שטח עיקרי למרפסות מותר ע"פ תב"ע : 165 מ"ר. מוצע בבקשה : 66 מ"ר – מבדיקה קיימות מרפסות מקורות שלא חושבו – יש לחשבן ולוודא עמידה במותר ע"פ תב"ע. גובה המבנה : ע"פ נספח הבינוי גובה המבנה יהיה $+25.35$ מ' מהכניסה הקובעת. גובה המבנה המוצע בתכנית עומד על 25.35 מ'. כמותר.		

מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומת גג רעפים ו- 2 קומות מתחת לכניסה. מוצע בבקשה : בבקשה מוצעת קומה אחת חדשה בנוסף ל-6 קיימות. הקומה החדשה אינה בשימוש חלל גג הרעפים אלא קומה מלאה. בנוסף בחלל גג רעפים מוצע שימוש מינורי עבור מגורים ומרפסת גג. כך שנוצר למעשה 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. מובא להכרעת ועדה באם לפרסום בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. קווי בניין : לבקשה התקבל תיק קווי בניין מיום מסומנים ע"ג התכנית מס' קווים, יש להבהיר ולסמן כל קו בנין (תב"ע או תמ"א). הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ תב"ע - אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז וגג אשר חלקן מקורות בשונה מנספח הבינוי - מוצע כמותר. יש לחשב את המרפסות המקורות כעיקרי. התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים : ע"פ תכנית a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/04/2026	בניה בשונה מנספח הבינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	אישור מח' איכות הסביבה	14

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

חוו"ד אגף רישוי:

מובא להכרעת ועדה באם לפרסם בשונה מהוראות התכנית.

מס' קומות:

מותר ע"פ תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומת גג רעפים ו- 2 קומות מתחת לכניסה.

מוצע בבקשה: בבקשה מוצעת קומה אחת חדשה בנוסף ל-6 קיימות. הקומה החדשה אינה בשימוש חלל גג הרעפים אלא קומה מלאה. בנוסף בחלל גג רעפים מוצע שימוש מינורי עבור מגורים ומרפסת גג. כך שנוצר למעשה 7 קומות מעל הכניסה הקובעת.

על המגרש חלה תכנית 1364272 אשר אושרה בתאריך 15/06/2025.

מטרתה הינה תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות.

מסמכי התכנית: הוראות, מחייב. תשריט, מחייב. נספח בינוי ופיתוח, מחייב.

סעיף סטיה ניכרת בתכנית: אין.

קומת מרתף וכניסה מפלס 3.20 - מוצעת חפירה עבור שטח משרד. גישה לשטח זה הינו ממפלס 0.00 דרך מדרגות פנימיות חדשות – המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה, שטחים ומיקום למעט שינויים פנימיים ומיקום חצר אנגלית צפונית.

קומת הקרקע מפלס 0.00 - מוצעת הסבת קומה מפולשת המאושרת לשטחי אחסנה לסגירה עבור שטחי משרדים. כמו כן חלקה הצפון מזרחי של הקומה מוצעת ע"י ביטול מקומות חניה מאושרים מהיתר מקורי. מוצעת רמפת כניסה למבנה. מוצעות 2 חניות ב2 צידי המבנה בחזית צפון מזרחית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ושטחים. למעט שינויים פנימיים.

קומות א', ב', ג' מפלסים +2.87, +5.89, +8.85 - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות. מוצעת חלוקת חלל חדשה עבור היחידות במפלסים אלו ללא שינוי במספר יחידות. כמו כן, מוצעות מרפסות וזיז מקורות בהמשך להרחבה המוצעת בחזית צפונית מזרחית. במסגרת הבקשה מוצעים מיקומי ממ"דים חדשים בעבור יחידות הדיור הנ"ל בחזית הדרומית מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית – המוצע בבקשה בקומות אלו שונה מהמאשר בנספח הבינוי במיקום עמודות הממ"ד, שינויים פנימיים, שינוי גודל המרפסות וזיז בחזית צפונית מזרחית. המוצע תואם את נספח הבינוי מבחינת השטחים עבור ההרחבות.

קומה ד' מפלס +12.24 - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות. כמו כן, מוצע שטחי עיקרי בעבור היחידות דיור בקומה זו עבור ביטול חדרים מחוזקים שאושרו בהיתר המקורי וכן חלוקת חלל חדשה עבור יחידות הדיור במפלס זה ע"י ביטול 2 יחידות דיור/אושרו 4 בקומה זו בהיתר מקורי וכעת מוצעות 2). מוצעות מרפסות וזיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. בנוסף מוצעת הרחבה למרפסת וזיז בחזית הצפון מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בבקשה בקומות אלו שונה מהמאשר בנספח הבינוי במיקום עמודות הממ"ד, שינויים פנימיים, שינוי גודל המרפסות וזיז בחזית צפונית מזרחית. המוצע תואם את נספח הבינוי מבחינת השטחים עבור ההרחבות וכן מבחינת מס' יחידות הדיור.

קומה ה' מפלס +15.44 - מוצעת הרחבה של חדר מדרגות שאושר בהיתר מקורי. מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות ללא שינוי במספר יחידות בקומה זו. מוצעות מרפסות וזיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ושטחים למעט שינויים פנימיים, שינוי במיקום עמודות הממ"ד ושינוי מיקום מרפסת וזיז בחזית צפונית מזרחית.

קומה ו' מפלס +18.64 - מוצעת קומה חדשה עבור מגורים ע"י ביטול קומת הגג מהיתר מקורי. קומה חדשה זו מציעה 2 יחידות חדשות הכוללות חדר ממ"ד בחזית הדרום מערבית. ליחידות דרום מזרחית (7) מוצעת עלייה לשטח עיקרי ולמרפסת גג פרטית כן דרך חדר מדרגות פרטי. מוצע הרחבת מהלך חדר המדרגות עבור עלייה חדשה אל קומת גג – המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה. אינו תואם את נספח הבינוי מבחינת מיקום עמודות הממ"ד ותכנון פנימי. כמו כן הנספח מאשר מרפסות גג בחזיתות צפונית ודרומית ואילו בבקשה מוצע בינוי במקום. בנוסף הנספח מאשר קומה זו כשימוש בחלל גג רעפים ואילו בבקשה מוצעת קומה מלאה.

קומת גג מפלס +21.74 - מוצעת קומת גג ובה מפלסה העליון של יחידות 7 וכן מרפסת הגג שלה – המוצע בקומת הגג שונה מנספח הבינוי אשר מציע גג רעפים מלא ללא מרפסת גג וללא חדר יציאה לגג.

לעניין הבינוי התואם את הנספח – אין מניעה לאשר.

לעניין השינויים – פורסמה הקלה בשונה מנספח הבינוי. לא התקבלו התנגדויות- אין מניעה לאשר.

הנספח בתכנית הינו שותק ולכן הוא מחייב.

להלן השינויים מנספח הבינוי שינוי במיקום הממד"ים, במרפסות, מיקום חדר המדרגות, וקומה 7 אשר לא מופיעה בנספח הבינוי. בהתאם להוראות התכנית מותר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2023/0246.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה תוך שימור חלקו ובניה של 2.5 קומות חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר בן מלך אייל יצחק
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

תרצה 6 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	30	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30161ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בס"ד

ת.ב. 2023/246.00 – תרצה 6 / תמ"א 38/2

מהות הבקשה :

בתאריך 07/05/2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת נמצא התיק בשלב השלמת אישורי גורמים ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מוצע בבקשה חדר

משאבות ומאגר מים. התיק מובא לדיון נוסף לעניין זה.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה בתנאים : בתאריך 07/05/2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת נמצא התיק בשלב השלמת אישורי גורמים ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מוצע בבקשה חדר משאבות בשטח של 10.63 מ"ר ומאגר מים – אין מניעה לאשר.
07/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30161ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : בתאריך 07/05/2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת נמצא התיק בשלב השלמת אישורי גורמים ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מוצע בבקשה חדר משאבות בשטח של 10.63 מ"ר ומאגר מים – אין מניעה לאשר.
07/05/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים 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. להלו התיקונים לבקשה : קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית, 2 מטרים לחזית צידית. יש לצמצם את מספר הקומות בבנין ל5 קומות במקום 6 בהתאם לקווי הבניין המוצעים ובהתאם לחוות דעת מחלקת השימור. בקומות עם הקירות המסומנים לשימור קווי הבניין יהיו ע"פ קונטור קיים לצורכי שימור, בקומות החדשות אשר מעל לקירות השימור יש לבצע נסיגה לקווי הבניין הנדרשים ע"פ תכנית 10038. הסדרי תנועה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : במסגרת התב"ע ובחלופות ראשונות לבקשה הוצע פתרון חנייה בחזית אחורית. בתאום עם מחלקת תכנון ומחלקת שימור שונה מיקום החניה לחזית צידית. זאת על מנת לשמר את החצר האחורית בחלקה המאפיינת את אופייה של השכונה ובכך לשמור עצים בעלי ערכיות גבוהה. יש לקבל אישור הסדרי תנועה חדש לבקשה המצומצמת מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א. סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. נגישות הבקשה מציעה בפינה דרום מערבית נגישות היישר למתחם כאשר בחזית צידית דרך שביל הנגישות פתרון תברואה וגמל מים בנגישות מלאה. מי נגר		

יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 עצים – חו"ד תכנון עיר ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר 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 לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הבקשה מציעה 4 עצים לעקירה. 3 עצים לחזית צידית קרוב לבינוי, ערכיות נמוכה ומצב ריקבון. ועץ נוסף בתחום הרחבת הקונטור. הבקשה מציעה 4 עצים חלופיים. 2 עצים בחזית אחורית ו2 עצים בחזית קדמית. מקובל. גג הבניין – חו"ד תכנון עיר בהתאם לחלופה ב', מתקנים הנדסיים מוצעים אלכסוניים לגג הרעפים וגופי החימום במרפסת מובלעת בגג הרעפים. מקובל. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין חוות דעת מחלקת השימור וכן לעניין החניה. מחלקת השימור מתנגדת לחריגה מתכנית 16000 לעניין מספר הקומות ודורשת צמצום מספר הקומות ל5 קומות ע"פ המדיניות באזור. בנוסף, במערכת התנאים של מחלקת השימור, דחתה מחלקת השימור את הבקשה וזאת מאחר ונשלחו לעורך הבקשה הנחיות להתאים את ההיתר להחלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 10.9.2020. התיקונים הנדרשים לא בוצעו, על כן המחלקה דחתה את הבקשה. יש לציין שע"פ מחלקת תכנון, החלופה הנ"ל שהוצגה בפניהם הינה מקובלת וזאת על מנת שניתן יהיה לנצל את מיטב אחוזי הבנייה המותרים ע"פ המדיניות.	04/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 5.11.2023 ולפיה ניתן לאשר את הבקשה ע"פ הנתונים הבאים : מוצע 4 מקומות חניה עבור 8 יח"ד (50% הנחת שימור) ע"י מתקן חניה. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתת"י. יש לציין כי חוות דעת הסדרי תנועה אינה נכונה וזאת מאחר ומוצעות 12 יח"ד חדשות ולא 8 ועל כן, תקן החניה שהוצג איננו נכון. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : במסגרת התב"ע ובחלופות ראשונות לבקשה הוצע פתרון חנייה בחזית אחורית. בתאום עם מחלקת תכנון ומחלקת שימור שונה מיקום החניה לחזית צידית. זאת על מנת לשמר את החצר האחורית בחלקה המאפיינת את אופייה של השכונה ובכך לשמור עצים בעלי ערכיות גבוהה. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית, 2 מטרים לחזית צידית. המבנה נשוא הבקשה הינו מבנה בן 6 קומות. על כן על קווי הבניין להיות 4 מטרים בחזית קדמית ו3 מטרים בחזיתות אחורית וצידית. בקומות עם הקירות המסומנים לשימור קווי הבניין יהיו ע"פ קונטור קיים לצורכי שימור, בקומות החדשות אשר מעל לקירות השימור יש לבצע נסיגה לקווי הבניין הנדרשים ע"פ תכנית 10038. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 796.6 מ"ר. השטח המוצע הינו 788.11 מ"ר. מוצע כמותר. אחוזי הבנייה המוצעים המותרים ע"פ מדיניות הינם 165%. אחוזי הבנייה המוצעים בבקשה הינם 164.99%. מוצע כמותר.		

שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א. סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. תברואה מוצע פתרון תברואה בניצב לרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון. מקובל. נגישות הבקשה מציעה בפינה דרום מערבית נגישות היישר למתחם כאשר בחזית צידית דרך שביל הנגישות פתרון תברואה וגמל מים בנגישות מלאה. מי נגר יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 עצים – חו"ד תכנון עיר ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר 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 לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הבקשה מציעה 4 עצים לעקירה. 3 עצים לחזית צידית קרוב לבינוי, ערכיות נמוכה ומצב ריקבון. ועץ נוסף בתחום הרחבת הקונטור. הבקשה מציעה 4 עצים חלופיים. 2 עצים בחזית אחורית ו2 עצים בחזית קדמית. מקובל. גג הבניין – חו"ד תכנון עיר בהתאם לחלופה ב', מתקנים הנדסיים מוצעים אלכסוניים לגג הרעפים וגופי החימום במרפסת מובלעת בגג הרעפים. מקובל.		

סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30161ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד הנדסית על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 12.9.2022. חו"ד שימור במסגרת תב"ע 831172 שנגנזה ניתנה חו"ד מחלקת השימור. במסגרת התכנית הוגש תכנון כולל תואם לתכנון המוצע בבקשה זו. ע"פ החלטת היועץ המשפטי, חו"ד שימור שהתקבלה במסגרת התב"ע קבילה לבקשת תמ"א 38. להלן חו"ד שהתקבלה במסגרת התב"ע : מחלקת השימור מצטרפת לחוות דעת תכנון עיר לנושא חריגה ממדיניות גובה בניה וחניה מוצעת. התוכנית מאושרת ובתנאים הבאים : 1. מחלקת השימור מתנגדת לחריגה ממספר קומות מירבי עד 5 קומות -יש להיצמד להוראות תוכנית 16000 בנושא מספר קומות מירבי- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב'. יש לציין כי הוראה זו לא חלה על בניינים שנקבעו לשימור בתוכנית זו. סעיף 3 מספר קומות מירבי בפרק 4.3 שם הייעוד :	08/02/2024	חוות דעת תכנונית

מגורים ב' (עמ' 22) 2. פתרון חניה לא מקובל-יש לקדם פטור מחניה חלקית כפי שמאפשרת תוכנית 5166 ב' במבנים לשימור. במידה ולא יינתן פטור מחניה, יש למקם מכפילי חניה ללא מבנה מקרה, בחזית הצידית בלבד על מנת לשמר רווח ירוק משמעותי, עצים בוגרים ואופי החצר האחורית בהתאמה למדיניות 16000. "השכונה הוקמה ע"פ "תוכנית קאופמן" אשר עקרונית התכנון שלה התקיימו לאורך השנים, וממשיכים להישמר גם בתוכנית זו." "היקף ומיקום החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה...בהתבסס על נתונים בדבר מרקם הצמחייה הקיים בתחום החלקה והחלקות הגובלות". סעיף קטן 3, סעיף 6.8 חניה. יש להגיש למחלקת השימור סקר עצים שנערך ע"י אגרונום מוסמך- בחלקה עץ אקליפטוס בוגר, לימון ותאנה . שכונת בית הכרם תוכננה במתכונת עיר גנים מתוך דאגה לאיכות החיים ע"י יצירת שטחי גינה גדולים סביב הבתים. תוספת הבינוי המוצעת לבניין, רמפת החניה והחניות המוצעות מסמנות את רוב השטח הפנוי כשטח כמרוצף. העצים, ביניהם עצים בוגרים, המהווים את אופי השכונה, מסומנים לעקירה. שטחי הגינון הנותרים בחזית המבנה ובצידו האחד, מאד קטנים ולא יאפשרו שתילה חלופית משמעותית. 3. הסרת תוספות בניה וסימונן להריסה- א. יש לפתוח את סגירות המרפסת המקורה בקומת הקרקע- בחזית דרומית ומזרחית מרפסת מקורית, פתוחה ומקורה שצורפה לחללי הבית ונסגרה באופן שחריג לטיפוסי הפתחים הקיימים (תוספת שלא מופיעה בהיתר האחרון שהתקבל 1994/0732.01) ב. יש להסיר גגון ארעי מרפסת קומה א' חזית דרומית ולסמנו להריסה במסמכי התוכנית ובהתאמה להתאים את שרטוט המרפסת והפתח בחזית הדרומית למצב הקיים וכפי שמשרטט ע"פ מדידה בתיק התיעוד. "לא תותרנה תוספות נוספות מעבר למיקום ולנפח הבניה שנקבע בנספח מס' 4. לא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות..." סעיף קטן 2 סעיף ג' בניין לשימור המגביל תוספות בניה ותוספת בניה נפרדת במגרש. 4. תיעוד בור מים-במפה היסטורית מסומן בור מים (מצ"ב נספח 2) יש להציג תיעוד. בתיק התיעוד התייחסות לבור ספיגה שמולא באישור. נא להציגו. האם הכוונה לבור המים? במידה ומחלקת שימור תחליט ע"פ התיעוד כי בור המים הינו בעל ערך שימורו, יש לתעדו ולשמרו.		

במערכת התנאים של מחלקת השימור, דחתה מחלקת השימור את הבקשה וזאת מאחר ונשלחו לעורך הבקשה הנחיות להתאים את ההיתר להחלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 10.9.2020. התיקונים הנדרשים לא בוצעו, על כן המחלקה דחתה את הבקשה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 5.11.2023 ולפיה ניתן לאשר את הבקשה ע"פ הנתונים הבאים : מוצע 4 מקומות חניה עבור 8 יח"ד (50% הנחת שימור) ע"י מתקן חניה. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתת"י. יש לציין כי חוות דעת הסדרי תנועה אינה נכונה וזאת מאחר ומוצעות 12 יח"ד חדשות ולא 8 ועל כן, תקן החניה שהוצג איננו נכון. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : במסגרת התב"ע ובחלופות ראשונות לבקשה הוצע פתרון חנייה בחזית אחורית. בתאום עם מחלקת תכנון ומחלקת שימור שונה מיקום החניה לחזית צידית. זאת על מנת לשמר את החצר האחורית בחלקה המאפיינת את אופייה של השכונה ובכך לשמור עצים בעלי ערכיות גבוהה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר בדיון בוועדה המחוזית ב-6.4.2021 הוחלט על הפסקת קידום תכנית 16000 כתכנת סטטוטורית במקומה קידום של מסמך מדיניות תכנון מעודכן לשכונה. נוכח החשיבות בקביעת עקרונות תכנון לשכונה, הועדה המחוזית קבעה כי עקרונות תכנית האב לשכונה, אשר אומצו ע"י מליאת הועדה ביום 11.1.2011 ואשר היוו בסיס לקידומה של תכנית 16000 ומפורסמים באתר האינטרנט של הועדה, ימשיכו לחול באזור כמדיניות המנחה הגשת תכניות. על כן, מדיניות האזור היא בינוי עד 5 קומות. 165% בנייה. לבקשה הוצעו 2 חלופות, חלופה א' בינוי עד 5.5 קומות ללא גג רעפים וחלופה ב' בינוי עד 5 קומות כאשר ישנו שטח עיקרי		

מזערי בחלל גג רעפים. חלופה א' אינה ממצה את אחוזי הבנייה ע"פ מדיניות אך חורגת מחצי קומה ממדיניות האזור. חלופה ב' מחזיקה את גג הרעפים הקיים ומייצרת 5 קומות וגג רעפים אך אינה ממצה את אחוזי הבנייה ע"פ מדיניות. על מנת לאזן בין 2 החלופות ועל מנת להציע תכנון המאפיין את רוב מבני הרחוב המאופיינים בגגות רעפים, הוצגה חלופה ב' אך בתצורה שונה או הגבהה לגג הרעפים על מנת לשפר את תכנון שטח העיקרי בחלל הגג. תכנון זה ינצל את חלל הגג באופן מיטבי ובניצול ראוי יותר לאחוזי הבנייה. מקובל. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הריסת חלקי מבנה קיים לשימור בן 2.5 קומות, הוספת 3 קומות חדשות ובניית אגף חדש בחזית אחורית בן 5 וחצי קומות. בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038, תוספת של 7 יח"ד ל 5 יח"ד קיימות. הקלה מקווי הבניין בחזית צידית מערבית לפי סעיף 4.1.2.1.3 בתכנית 10038 במרחק של עד 2.25 מ' מגבול החלקה לפי בניין הקיים. ההקלות שפורסמו אינן נכונות ואינן רלוונטיות מאחר ומדובר בבקשה להריסה ובנייה ולא בבקשה לתוספות במסגרת תכנית 10038. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית, 2 מטרים לחזית צידית. המבנה נשוא הבקשה הינו מבנה בן 6 קומות. על כן על קווי הבניין להיות 4 מטרים בחזית קדמית ו 3 מטרים בחזיתות אחורית וצידית. בקומות עם הקירות המסומנים לשימור קווי הבניין יהיו ע"פ קונטור קיים לצורכי שימור, בקומות החדשות אשר מעל לקירות השימור יש לבצע נסיגה לקווי הבניין הנדרשים ע"פ תכנית 10038. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א		

38 הינו 796.6 מ"ר . השטח המוצע הינו 788.11 מ"ר . מוצע כמותר. אחוזי הבנייה המוצעים המותרים ע"פ מדיניות הינם %165. אחוזי הבנייה המוצעים בבקשה הינם %164.99. מוצע כמותר. שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בתחום קווי בניין תמ"א. סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. תברואה מוצע פתרון תברואה בניצב לרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון. מקובל. נגישות הבקשה מציעה בפינה דרום מערבית נגישות היישר למתחם כאשר בחזית צידית דרך שביל הנגישות פתרון תברואה וגמל מים בנגישות מלאה. מי נגר יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 עצים – חו"ד תכנון עיר ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר 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 לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הבקשה מציעה 4 עצים לעקירה. 3 עצים לחזית צידית קרוב לבינוי, ערכיות נמוכה ומצב ריקבון. ועץ נוסף בתחום הרחבת הקונטור. הבקשה מציעה 4 עצים חלופיים. 2 עצים בחזית אחורית ו2 עצים בחזית קדמית. מקובל.		

גג הבניין – חו"ד תכנון עיר בהתאם לחלופה ב', מתקנים הנדסיים מוצעים אלכסוניים לגג הרעפים וגופי החימום במרפסת מובלעת בגג הרעפים. מקובל. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא הוגשו התנגדויות לבקשה.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הריסת חלקי מבנה קיים לשימור בן בן 2 וחצי קומות, הוספת 3 קומות חדשות ובניית אגף חדש בחזית אחורית בן 5 וחצי קומות. בנית תוספת בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 תוספת של 7 יח"ד ל-5 יח"ד קיימות. הקלה מקווי הבניין בחזית צידית מערבית לפי סעיף 4.1.2.1.3 תב"ע 10038 במרחק של עד 2.25 מ"מ מגבול החלקה לפי בניין הקיים.	07/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
כן	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	14

15	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	כן
16	אישור מחלקת השימור	כן
17	מתן הוראות לסיווג עצים ממחלקת גננות	
18	תצהיר חתום של עורך הבקשה	כן
19	תצהיר חתום של מתכנן השלד	כן
20	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	כן

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים:

בתאריך 07/05/2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת נמצא התיק בשלב השלמת אישורי גורמים ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מוצע בבקשה חדר משאבות בשטח של 10.63 מ"ר ומאגר מים – אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2020/0471.02</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, עבודות הריסה, בניית מרפסת, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הגבהת הבניין, שינויים פנימיים, שינוי בפתחים, במיקום מעלית וגישה למדרגות, תוספת בריכה בקומת הגג, תוספת מרפסות, תוספת רמפה בכניסה לבניין.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפיטל גולד א.ג. יזמות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	ניסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

משמר הגבול 5, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30099	151	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1047935	תחילת תוקף	12/05/2023			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			

תאור הבקשה

ת.ב. 2020/471.02 – משמר הגבול 5 רמת אשכול- תמ"א 38/1 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 08/11/2022 הופק היתר בניה בתיק מס' 2020/471.00 לבניית הרחבת דירות ותוספת קומות חדשות ומרפסות ע"פ תמ"א 38. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות ו- 15 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 -

חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

השינויים המוצעים במסגרת הבקשה :

קומת מחסנים :

שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים.

שינוי כיוון מהלך מדרגות פנימיות ב-3 כניסות.

מוצע חלל ופתיחת פתח במחסן 13 לצורך אוורור מחסנים.

שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות.

מוצע מחסן חדש (מס 14) ע"ג שטח מילוי.

הרחבת פתחי כניסה בקומת מחסנים.

פתיחת פתחים לשחרור עשן.

קומת כניסה :

רמפה מוצעת מרחוב משמר הגבול לכניסה א' (דרומית).

שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות.

שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות.

מוצעות מדרגות חיצוניות לכניסות לדירות הגן.

שינויים בפתחים.

שינויים בקירות פנים.

דירה 1 – ביטול פיר והשלמת מרפסת במקומו.

קומות א'-ד' :

שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות.

שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות.

הרחבת מבואת מעלית בכניסה ג'.

שינויים בפתחים.

תוספת מרפסות זיו וגג.

הגדלת מרפסות זיו קיימות.

הגדלת ממ"ד ושינויים בממ"דים.

קומה ה' :

איחוד דירות 38 ו-39 ע"י תוספת מדרגות פנימיות.

ביטול ממ"ד והפיכת שטחו לעיקרי ושינויים פנימיים בעקבות איחוד הדירות

דירה 32 – שינויים פנימיים.

שינוי כניסה לדירה 28.

הגדלת ממ"ד.

שינויים בפתחים.

הגבהת מפלס הקומה.

קומה ו' :

דירה 38 – הרחבת חדר מדרגות (על חשבון שטח הדירה) לצורך מעבר וכניסה לדירה ממפלס זה והרחבה.

שינויים פנימיים.

שינוי כניסה לדירה 34 ו-29

הגבהת מפלס הקומה.

קומת גג :

הגבהת חדרי יציאה לגג עקב הגבהת המפלסים.

שינויי פתחים בחדרי יציאה לגג.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

יש להשלים אישור בקרה הנדסית כתנאי להפצה לגורמים ואישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר. קומת מחסנים : שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים – אין מניעה לאשר את חלוקת המחסנים בכפוף לצמצום מחסן אחד מאחר וכעת מוצעים 39 מחסנים עבור 38 יח"ד (בעקבות איחוד יח"ד בקומה ה') מס' המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד. שינוי כיוון מהלך מדרגות פנימיות ב-3 כניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כיבוי אש. מוצע חלל ופתיחת פתח במחסן 13 לצורך אוורור מחסנים – מבדיקה מול היתר מקורי כבר קיים פתח לשחרור עשן במחסן זה ולכן אין הצדקה תכנונית לייצר חלל אטום כ"כ גדול. באם תוגש דרישה של איכות סביבה וכבאות נושא זה ייבחן מחדש. שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכלית העיר. מוצע מחסן חדש (מס 14) ע"ג שטח מילוי – לא ניתן לאשר. מס' המחסנים יעלה על מס' יח"ד. הרחבת פתחי כניסה בקומת מחסנים – אין מניעה לאשר. פתיחת פתחים לשחרור עשן – אין מניעה לאשר. קומת כניסה : רמפה מוצעת מרחוב משמר הגבול לכניסה א' (דרומית) – אין מניעה לאשר, הרמפה מנגישה את המבנה בצורה יותר מיטבית. שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות – ראה מפלס קומת קרקע. שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע מוצעות מדרגות חיצוניות לכניסות לדירות הגן – לא ניתן לאשר 2 כניסות ליח"ד, ניתן להשאיר כניסה אחת. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. שינויים בקירות פנים - אין מניעה לאשר. דירה 1 – ביטול פיר והשלמת מרפסת במקומו – לא ניתן לאשר. שטח חצר מותר עד 14 מ"ר. קומות א'-ד' : שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע.		

שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע. הרחבת מבואת מעלית בכניסה ג' – לא ניתן לאשר בחריגה מקו בניין. תכנית 1047935 קבעה קווי בניין למרפסות בלבד. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. תוספת מרפסות זיז וגג – כלל המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תב"ע מאושרת מס 1047935 ואלו שאינן בחום קווי בניין של תבע זו נמצאות בתחום קו בניין תמא 38. עומקן של המרפסות אינו עולה על 2 מ'. יש להציג בהרמוניקה טבלה ובה שטחי המרפסות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר ושמוצע מרפסות מקורות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. הגדלת מרפסות זיז קיימות – בתחום קווי הבניין. אין מניעה לאשר. הגדלת ממ"ד ושינויים בממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. קומה ה': איחוד דירות 38 ו-39 ע"י תוספת מדרגות פנימיות – אין מניעה לאשר. ביטול ממ"ד והפיכת שטחו לעיקרי ושינויים פנימיים בעקבות איחוד הדירות – אין מניעה לאשר. מוצע שטח עיקרי במקום הממ"ד שמתבטל. ללא תוספת שטחים מהיתר מקורי. דירה 32 – שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. שינוי כניסה לדירה 28 - אין מניעה לאשר. הגדלת ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הגבהת מפלס הקומה- פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר. קומה ו': דירה 38 – הרחבת חדר מדרגות (על חשבון שטח הדירה) לצורך מעבר וכניסה לדירה ממפלס זה והרחבה – אין מניעה לאשר לצורך מעבר נגיש לדירה, מבדיקה מול היתר מקורי ללא שינוי בשטחים. מוצעת בריכה ע"ג מרפסת הגג – בשיחה עם עורכת הבקשה		

נאמר כי המבקשים מעוניינים להסיר את הבריכה הבקשה. שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. שינוי כניסה לדירה 34 ו-29 - אין מניעה לאשר. הגבהת מפלס הקומה - פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר . קומת גג : הגבהת חדרי חציאה לגג עקב הגבהת המפלסים - פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר . שינויי פתחים בחדרי יציאה לגג – אין מניעה לאשר בכפוף אישור כיבוי אש . התנגדויות : הבקשה עברה הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים : יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/01 תחילת תוקף : 09/12/1976 ייעוד הקרקע: אישורי מחלקות העירייה :	07/05/2026	חוות דעת תכנונית

אישור מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י ענבל כהנה. אישור איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. מיום 23/03/2026 ע"י בצלאל אורטל. אישור אדריכל העיר: לא הופנה. יש להשלים כתנאי למתן היתר. חוות דעת הנדסית – לא התקבל בעת פתיחת תיק. יש להשלים אישור מהנדס כתנאי להפצה לגורמים. חוות דעת מחלקת הרישוי: קומת מחסנים: שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים – אין מניעה לאשר את חלוקת המחסנים בכפוף לצמצום מחסן אחד מאחר וכעת מוצעים 39 מחסנים עבור 38 יח"ד (בעקבות איחוד יח"ד בקומה ה') מס' המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד. שינוי כיוון מהלך מדרגות פנימיות ב-3 כניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כיבוי אש. מוצע חלל ופתיחת פתח במחסן 13 לצורך אוורור מחסנים – מבדיקה מול היתר מקורי כבר קיים פתח לשחרור עשן במחסן זה ולכן אין הצדקה תכנונית לייצר חלל אטום כ"כ גדול. באם תוגש דרישה של איכות סביבה וכבאות נושא זה ייבחן מחדש. שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכלית העיר. מוצע מחסן חדש (מס 14) ע"ג שטח מילוי – לא ניתן לאשר. מס' המחסנים יעלה על מס' יח"ד. הרחבת פתחי כניסה בקומת מחסנים – אין מניעה לאשר. פתיחת פתחים לשחרור עשן – אין מניעה לאשר. קומת כניסה: רמפה מוצעת מרחוב משמר הגבול לכניסה א' (דרומית) – אין מניעה לאשר, הרמפה מנגישה את המבנה בצורה יותר מיטבית. שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות – ראה מפלס קומת קרקע. שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע מוצעות מדרגות חיצוניות לכניסות לדירות הגן – לא ניתן לאשר		

2 כניסות ליח"ד, ניתן להשאיר כניסה אחת. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. שינויים בקירות פנים - אין מניעה לאשר. דירה 1 – ביטול פיר והשלמת מרפסת במקומו – לא ניתן לאשר. שטח חצר מותר עד 14 מ"ר. קומות א'-ד': שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע. שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע. הרחבת מבואת מעלית בכניסה ג' – לא ניתן לאשר בחריגה מקו בניין. תכנית 1047935 קבעה קווי בניין למרפסות בלבד. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. תוספת מרפסות זיז וגג – כלל המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תב"ע מאושרת מס 1047935 ואלו שאינן בחום קווי בניין של תבע זו נמצאות בתחום קו בניין תמא 38. עומקן של המרפסות אינו עולה על 2 מ'. יש להציג בהרמוניקה טבלה ובה שטחי המרפסות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר ושמוצע מרפסות מקורות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. הגדלת מרפסות זיז קיימות – בתחום קווי הבניין. אין מניעה לאשר. הגדלת ממ"ד ושינויים בממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. קומה ה': איחוד דירות 38 ו-39 ע"י תוספת מדרגות פנימיות – אין מניעה לאשר. ביטול ממ"ד והפיכת שטחו לעיקרי ושינויים פנימיים בעקבות איחוד הדירות – אין מניעה לאשר. מוצע שטח עיקרי במקום הממ"ד שמתבטל. ללא תוספת שטחים מהיתר מקורי. דירה 32 – שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. שינוי כניסה לדירה 28 - אין מניעה לאשר. הגדלת ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.		

הגבהת מפלס הקומה - פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאחר. קומה ו' : דירה 38 – הרחבת חדר מדרגות (על חשבון שטח הדירה) לצורך מעבר וכניסה לדירה ממפלס זה והרחבה – אין מניעה לאחר לצורך מעבר נגיש לדירה, מבדיקה מול היתר מקורי ללא שינוי בשטחים. מוצעת בריכה ע"ג מרפסת הגג – בשיחה עם עורכת הבקשה נאמר כי המבקשים מעוניינים להסיר את הבריכה הבקשה. שינויים פנימיים – אין מניעה לאחר. שינוי כניסה לדירה 34 ו-29 - אין מניעה לאחר. הגבהת מפלס הקומה - פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאחר . קומת גג : הגבהת חדרי יציאה לגג עקב הגבהת המפלסים - פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאחר . שינויי פתחים בחדרי יציאה לגג – אין מניעה לאחר בכפוף אישור כיבוי אש . התנגדויות : הבקשה עברה הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים : יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.		
הגבהת בנין לגובה 28.10 מגובה של 26.80 שאושר בהיתר קודם תוספת מרפסות בעומק 2 מ' בתוך קווי בניין	27/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הוספת שטח עבור מחסן בקומת מרתף עד 20 מ"ר		
חיפוי מעלית ומבואה באבן במקום זכוכית המאושרת בהיתר קודם		
תוספת מדרגות גישה לגינה מחצר מוגבהת		

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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	אישור מכון התקנים	9
	הצהרת ע"ב על תכנון הברכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	אישור אדריכל העיר לעניין חיפוי פיר המעלית	13
	אישור בקרה הנדסית כתנאי להפצה לגורמים.	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

יש להשלים אישור בקרה הנדסית כתנאי להפצה לגורמים ואישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר.

קומת מחסנים :

שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים – אין מניעה לאשר את חלוקת המחסנים בכפוף לצמצום מחסן אחד מאחר וכעת מוצעים 39 מחסנים עבור 38 יח"ד (בעקבות איחוד יח"ד בקומה ה') מס' המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד.

שינוי כיוון מהלך מדרגות פנימיות ב-3 כניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כיבוי אש.

מוצע חלל ופתיחת פתח במחסן 13 לצורך אוורור מחסנים – מבדיקה מול היתר מקורי כבר קיים פתח לשחרור עשן במחסן זה ולכן אין הצדקה תכנונית לייצר חלל אטום כ"כ גדול. באם תוגש דרישה של איכות סביבה וכבאות נושא זה ייבחן מחדש.

שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכלית העיר.

מוצע מחסן חדש (מס 14) ע"ג שטח מילוי – לא ניתן לאשר. מס' המחסנים יעלה על מס' יח"ד.

הרחבת פתחי כניסה בקומת מחסנים – אין מניעה לאשר.

פתיחת פתחים לשחרור עשן – אין מניעה לאשר.

קומת כניסה :

רמפה מוצעת מרחוב משמר הגבול לכניסה א' (דרומית) – אין מניעה לאשר, הרמפה מנגישה את המבנה בצורה יותר מיטבית.

שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות – ראה מפלס קומת קרקע.

שינוי חיפוי פיר מעלית ב-3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע

מוצעות מדרגות חיצוניות לכניסות לדירות הגן – לא ניתן לאשר 2 כניסות ליח"ד, ניתן להשאיר כניסה אחת.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

שינויים בקירות פנים - אין מניעה לאשר.

דירה 1 – ביטול פיר והשלמת מרפסת במקומו – לא ניתן לאשר. שטח חצר מותר עד 14 מ"ר.

קומות א'-ד' :

שינוי חיפוי פיר מעלית ב-3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע.

שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע.

הרחבת מבואת מעלית בכניסה ג' – לא ניתן לאשר בחריגה מקו בניין. תכנית 1047935 קבעה קווי בניין למרפסות בלבד.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

תוספת מרפסות זיז וגג – כלל המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תב"ע מאושרת מס 1047935 ואלו שאינן בחום קווי בניין של תבע זו נמצאות בתחום קו בניין תמא 38.

עומקן של המרפסות אינו עולה על 2 מ'. יש להציג בהרמוניקה טבלה ובה שטחי המרפסות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר ושמוצע מרפסות מקורות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

הגדלת מרפסות זיז קיימות – בתחום קווי הבניין. אין מניעה לאשר .

הגדלת ממ"ד ושינויים בממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

קומה ה' :

איחוד דירות 38 ו-39 ע"י תוספת מדרגות פנימיות – אין מניעה לאשר.

ביטול ממ"ד והפיכת שטחו לעיקרי ושינויים פנימיים בעקבות איחוד הדירות – אין מניעה לאשר. מוצע שטח עיקרי במקום הממ"ד שמתבטל. ללא תוספת שטחים מהיתר מקורי.

דירה 32 – שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר.

שינוי כניסה לדירה 28 - אין מניעה לאשר.

הגדלת ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

הגבהת מפלס הקומה- פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר.

קומה ו':

דירה 38 – הרחבת חדר מדרגות (על חשבון שטח הדירה) לצורך מעבר וכניסה לדירה ממפלס זה והרחבה – אין מניעה לאשר לצורך מעבר נגיש לדירה, מבדיקה מול היתר מקורי ללא שינוי בשטחים.

מוצעת בריכה ע"ג מרפסת הגג – בשיחה עם עורכת הבקשה נאמר כי המבקשים מעוניינים להסיר את הבריכה הבקשה.

שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר.

שינוי כניסה לדירה 34 ו-29 - אין מניעה לאשר.

הגבהת מפלס הקומה - פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר .

קומת גג :

הגבהת חדרי חציאה לגג עקב הגבהת המפלסים - פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר .

שינויי פתחים בחדרי יציאה לגג – אין מניעה לאשר בכפוף אישור כיבוי אש .

התנגדויות :

הבקשה עברה הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים :

יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2018/0030.04</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	פיצול היתר מהיתר 00.03/18 עפ"י תמ"א 38 להפרדת קומות המסחר מקומות המגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה סופר דיל נדל"ן בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מלאכי 4, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30826	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5995	תחילת תוקף	03/03/2014	01	מגורים ג	424

תאור הבקשה

ת.ב. 2018/30.04 – מלאכי 4 כרם אברהם - פיצול היתר

מהות הבקשה:

בתאריך 21/12/2021 הופק היתר בניה מספר 116628 שבוקש בת.ב. 2018/30.00 עבור "תוספת 4 קומות וגג רעפים מעל בניין קיים בן 2 קומות לשימור עפ"י תכנית 10038 ותמ"א 38".

כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי, בתיק מס' 2018/30.04 ל- 2 קומות המסחר במפלסים 3.10- ו-0.00+ לצורך קבלת תעודת גמר עבורן, וזאת מאחר ועבור קומות המגורים מקודמת תב"ע בנפרד ומעוניינים למנוע עיכוב.

יתר המפלסים בבניין אינם כלולים בבקשה זו והינם לקראת סיום בניה ותעודת גמר.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 21/12/2021 הופק היתר בניה מספר 116628 שבוקש בת.ב. 2018/30.00 עבור "תוספת 4 קומות וגג רעפים מעל בניין קיים בן 2 קומות לשימור עפ"י תכנית 10038 ותמ"א 38". כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי, בתיק מס' 2018/30.04 ל- 2 קומות המסחר במפלסים 3.10- ו-0.00+ לצורך קבלת תעודת גמר עבורן, וזאת מאחר ועבור קומות המגורים מקודמת תב"ע בנפרד ומעוניינים למנוע עיכוב. יתר המפלסים בבניין אינם כלולים בבקשה זו והינם לקראת סיום בניה ותעודת גמר. שטחים : אין שינוי בשטחים המוצגים בתיק זה מהיתר מקורי. אישורים : התקבלה חתימת מחלקת הפיקוח לפיצול המבוקש ע"ג הרמוניקה בשלב פתיחת תיק מאת אורי ברנס. אישור במערכת מיום 15/03/2026.
07/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5995 תחילת תוקף :

03/03/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ג בתאריך 21/12/2021 הופק היתר בניה מספר 116628 שבוקש בת.ב. 2018/30.00 עבור "תוספת 4 קומות וגג רעפים מעל בניין קיים בן 2 קומות לשימור עפ"י תכנית 10038 ותמ"א 38". כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי, בתיק מס' 2018/30.04 ל- 2 קומות המסחר במפלסים 3.10 - ו-0.00+ לצורך קבלת תעודת גמר עבורן, וזאת מאחר ועבור קומות המגורים מקודמת תב"ע בנפרד ומעוניינים למנוע עיכוב. יתר המפלסים בבניין אינם כלולים בבקשה זו והינם לקראת סיום בניה ותעודת גמר. שטחים: אין שינוי בשטחים המוצגים בתיק זה מהיתר מקורי. אישורים: התקבלה חתימת מחלקת הפיקוח לפיצול המבוקש ע"ג הרמוניקה בשלב פתיחת תיק מאת אורי ברנס. אישור במערכת מיום 15/03/2026.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 21/12/2021 הופק היתר בניה מספר 116628 שבוקש בת.ב. 2018/30.00 עבור "תוספת 4 קומות וגג רעפים מעל בניין קיים בן 2 קומות לשימור עפ"י תכנית 10038 ותמ"א 38".

כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי, בתיק מס' 2018/30.04 ל- 2 קומות המסחר במפלסים 3.10- ו-0.00+ לצורך קבלת תעודת גמר עבורן, וזאת מאחר ועבור קומות המגורים מקודמת תב"ע בנפרד ומעוניינים למנוע עיכוב.

יתר המפלסים בבניין אינם כלולים בבקשה זו והינם לקראת סיום בניה ותעודת גמר.

שטחים:

אין שינוי בשטחים המוצגים בתיק זה מהיתר מקורי.

אישורים:

התקבלה חתימת מחלקת הפיקוח לפיצול המבוקש ע"ג הרמוניקה בשלב פתיחת תיק מאת אורי ברנס. אישור במערכת מיום 15/03/2026.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0290.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	שימוש חורג מדרך לשטח ציבורי פתוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עדן חברה לפיתוח כללי בירושלים
עורך הבקשה	אדריכל יעקבי סינגר ורד
מתכנן השלד	סלע צבי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הסדנא 0, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30142	74	לא
30142	72	לא
30142	57	לא
30142	56	לא
30142	55	לא
30142	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974	א2	שטח צבורי פתוח	

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/290 שימוש חורג - שצ"פ לדרך רחוב הסדנא

גושים : 30142

חלקות : 55,56,57,78

מהות הבקשה :

הבקשה היא לשימוש חורג עבור חלקות בייעוד שטח ציבורי פתוח לייעוד דרך ולתקופה של 5 שנים (שימוש חורג מתכנית). הבקשה מבוקשת ע"י חברת עדן.

השימוש החורג מבוקש עבור 3 חלקות בהן קיימת כיום עשבייה וחניית רכבים באופן לא מוסדר וזאת לצורך הסדרת השטח למדרכה וכביש עד לאישור תב"ע המבוקשת במקביל לאזור כולו לשימושים אלו. בנוסף יצוין כי במקביל מקודם היתר תיאום תשתיות.

במסגרת הבקשה הנ"ל מוצע שינוי שימוש לדרך הכולל ריצוף מדרגות והסדרת המעבר, נטיעת עצים והצבת עמודי תאורה וכן כביש.

היתרים קודמים : לא נמצאו במערכת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה אחת :

"שימוש חורג משצ"פ לדרך".

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבקשה מוצעת ע"ג חלקות המיועדת לשצ"פ. ע"פ נסח טאבו הינן בבעלות עיריית ירושלים. הושלמה חתימת מחלקת נכסים ע"ג הרמוניקה חתומה ובוצע פרסום לפי סעיף 149 במסגרת פתיחת תיק בדסק הרישוי. על פי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים :
	הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת אישורים נדרשים לבקרה מרחבית : שפ"ע, איכות סביבה, דרכים, הסדרי תנועה ותברואה.
	לאחר השלמת האישורים הנדרשים, תובא הבקשה בפני בקשה להשמעת התנגדויות עם המלצה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	התנגדויות :
	לפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות :

2- התנגדויות של בעל עסק ברחוב הסדנא 13 בטענה לפגיעת גישה לעסק והפרעה לכניסה ויציאה מהרחוב עבור לקוחות וספקים עקב שינויים בהסדרי התנועה המוצעים, מה שיגרם לפגיעה בפעילות השוטפת ובפרנסה. -לטענת המתנגד, התכנון המוצע אינו תואם ומתחשב בצרכים של בעלי העסקים ברחוב מבחינת תנועה ונגישות. -התנגדות של בעלת עסק נוסף ברחוב הסדנא (מישר רכב ותנועה) בטענה כי התכנית המוצעת תהווה פגיעה עבורה שתבוא לידי ביטוי בירידה בכמות הלקוחות, עיכובים בקבלת סחורה, פגיעה בשעות העבודה ופעילות העסקית. לטענתה התכנית אינה עונה על הצרכים של העסקים ברחוב זה. חו"ד אגף רישוי : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 1718 תחילת תוקף 08/12/1974 המייעדת את שטחי החלקות לשטח ציבורי פתוח. הבקשה היא לשימוש חורג עבור חלקות בייעוד שטח ציבורי פתוח לייעוד דרך ולתקופה של 5 שנים (שימוש חורג מתכנית). הבקשה מבוקשת ע"י חברת עדן. השימוש החורג מבוקש עבור 3 חלקות בהן קיימת כיום עשבייה וחניית רכבים באופן לא מוסדר וזאת לצורך הסדרת השטח למדרכה וכביש עד לאישור תב"ע המבוקשת במקביל לאזור כולו לשימושים אלו. בנוסף יצוין כי במקביל מקודם היתר תיאום תשתיות. במסגרת הבקשה הנ"ל מוצע שינוי שימוש לדרך הכולל ריצוף מדרגות והסדרת המעבר, נטיעת עצים והצבת עמודי תאורה וכן כביש – אין מניעה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית 1718 המייעדת את החלקות לשטח ציבורי פתוח וזאת לייעוד דרך לתקופה של 5 שנים. התקבלה חתימת מחלקת נכסים בעירייה ופורסמה הקלה לעניין שימוש חורג משצ"פ לדרך. בכפוף לאישורי מחלקות הסדרי תנועה ודרכים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. * תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו		

התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1718 תחילת תוקף : 08/12/1974 ייעוד הקרקע : שטח צבורי פתוח אישורי מחלקות העיריה : אישור מחלקת שפ"ע : טרם הושלם. אישור מחלקת איכות סביבה : טרם הושלם. אישור מחלקת דרכים : טרם הושלם. אישור מחלקת הסדרי תנועה : טרם הושלם. אישור מחלקת תברואה : טרם הושלם. אישור שימור : התקבל פטור ביום 13/01/2026 ע"י מורסיאנו חיה. חו"ד אגף הרישוי : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 1718 תחילת תוקף 08/12/1974 המייעדת את שטחי החלקות לשטח ציבורי פתוח. הבקשה היא לשימוש חורג עבור חלקות בייעוד שטח ציבורי פתוח לייעוד דרך ולתקופה של 5 שנים (שימוש חורג מתכנית). הבקשה מבוקשת ע"י חברת עדן. השימוש החורג מבוקש עבור 3 חלקות בהן קיימת כיום עשבייה וחניית רכבים באופן לא מוסדר וזאת לצורך הסדרת השטח למדרכה וכביש עד לאישור תב"ע המבוקשת במקביל לאזור כולו	03/05/2026	חוות דעת תכנונית

לשימושים אלו. בנוסף יצוין כי במקביל מקודם היתר תיאום תשתיות. במסגרת הבקשה הנ"ל מוצע שינוי שימוש לדרך הכולל ריצוף מדרגות והסדרת המעבר, נטיעת עצים והצבת עמודי תאורה וכן כביש – אין מניעה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית 1718 המייעדת את החלקות לשטח ציבורי פתוח וזאת לייעוד דרך לתקופה של 5 שנים. התקבלה חתימת מחלקת נכסים בעירייה ופורסמה הקלה לעניין שימוש חורג משצ"פ לדרך. בכפוף לאישורי מחלקות הסדרי תנועה ודרכים. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: 2- התנגדויות של בעל עסק ברחוב הסדנא 13 בטענה לפגיעת גישה לעסק והפרעה לכניסה ויציאה מהרחוב עבור לקוחות וספקים עקב שינויים בהסדרי התנועה המוצעים, מה שיגרור לפגיעה בפעילות השוטפת ובפרנסה. -לטענת המתנגד, התכנון המוצע אינו תואם ומתחשב בצרכים של בעלי העסקים ברחוב מבחינת תנועה ונגישות. -התנגדות של בעלת עסק נוסף ברחוב הסדנא (מכון רישוי דינמומטר) בטענה כי התכנית המוצעת תהווה פגיעה עבורה שתבוא לידי ביטוי בירידה בכמות הלקוחות, עיכובים בקבלת סחורה, פגיעה בשעות העבודה ופעילות העסקית. לטענתה התכנית אינה עונה על הצרכים של העסקים ברחוב זה.		
שימוש חורג משצ"פ לדרך	18/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	4
	אישור שירותי הכבאות	5
	אישור משרד הבריאות	6

7	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
8	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת אישורים נדרשים לבקרה מרחבית : שפ"ע, איכות סביבה, דרכים, הסדרי תנועה ותברואה.

לאחר השלמת האישורים הנדרשים, תובא הבקשה בפני בקשה להשמעת התנגדויות עם המלצה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים :

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות :

2- התנגדויות של בעל עסק ברחוב הסדנא 13 בטענה לפגיעת גישה לעסק והפרעה לכניסה ויציאה מהרחוב עבור לקוחות וספקים עקב שינויים בהסדרי התנועה המוצעים, מה שיגרום לפגיעה בפעילות השוטפת ובפרנסה.

-לטענת המתנגד, התכנון המוצע אינו תואם ומתחשב בצרכים של בעלי העסקים ברחוב מבחינת תנועה ונגישות.

-התנגדות של בעלת עסק נוסף ברחוב הסדנא (מישר רכב ותנועה) בטענה כי התכנית המוצעת תהווה פגיעה עבודה שתבוא לידי ביטוי בירידה בכמות הלקוחות, עיכובים בקבלת סחורה, פגיעה בשעות העבודה ופעילות העסקית. לטענתה התכנית אינה עונה על הצרכים של העסקים ברחוב זה.

חוו"ד אגף רישוי :

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :

תכנית 1718 תחילת תוקף 08/12/1974 המייעדת את שטחי החלקות לשטח ציבורי פתוח.

הבקשה היא לשימוש חורג עבור חלקות בייעוד שטח ציבורי פתוח לייעוד דרך ולתקופה של 5 שנים (שימוש חורג מתכנית). הבקשה מבוקשת ע"י חברת עדן.

השימוש החורג מבוקש עבור 3 חלקות בהן קיימת כיום עשבייה וחניית רכבים באופן לא מוסדר וזאת לצורך הסדרת השטח למדרכה וכביש עד לאישור תב"ע המבוקשת במקביל לאזור כולו לשימושים אלו. בנוסף יצוין כי במקביל מקודם היתר תיאום תשתיות.

במסגרת הבקשה הנ"ל מוצע שינוי שימוש לדרך הכולל ריצוף מדרגות והסדרת המעבר, נטיעת עצים והצבת עמודי תאורה וכן כביש – אין מניעה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית 1718 המייעדת את החלקות לשטח ציבורי פתוח וזאת לייעוד דרך לתקופה של 5 שנים. התקבלה חתימת מחלקת נכסים בעירייה ופורסמה הקלה לעניין שימוש חורג משצ"פ לדרך. בכפוף לאישורי מחלקות הסדרי תנועה ודרכים.

חוות דעת אדריכלית :

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

* תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2024/0602.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בנין חדש בן 5 קומות +גג רעפים+ מחסנים עבור 10 יח"ד במסגרת תמא 38 הריסה ובניה. הריסת בניין קיים תוך שימור החזיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אריאל אחזקות ונכסים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל גז מוריס
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

בית ישראל 22, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	49	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30088	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30088	תחילת תוקף	16/07/1959	49	אזור מגורים 4	
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994	49	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה היסטורי בן קומה אחת וגג רעפים ובו יח"ד אחת. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים תוך שימור חזית היסטורית לרח' בית ישראל.

מוצעת הקמת בניין חדש בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף. מוצעות 10 יח"ד חדשות בבנין החדש. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע שימור המבנה המקורי בחזית לרחוב בית ישראל.

קומת מרתף, מפלס -2.55 : מוצעת קומה חדשה ובה 10 מחסנים. מוצעת מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת קרקע כניסה, מפלס +0.00 : מוצע קומה חדשה ובה 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וריצוף חצר. מוצע פיתוח שטח הכולל חשמל, מים, גז וגמל מים. מוצע שימור חזית קדמית מערבית וצידית צפונית. מוצע לובי כניסה, מבואה, המשך פיר המעלית וחדר מדרגות משותף.

קומה ראשונה, שנייה, שלישית, מפלסים +3.15, +6.30, +9.45 : מוצעות קומות חדשות ובהם 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות זיז וגג. מוצע מבואה, המשך פיר המעלית וחדר מדרגות משותף לכל קומה.

קומה רביעית, מפלס + 12.80 : מוצע קומה חדשה ובה 2 יח"ד הכוללות ממד, בנוסף מוצע גג טכני.

תכנית גג, מפלס +15.62 : מוצע גג רעפים.

היתרים קודמים :

קיים היתר לתוספת קומה אחת מעל המבנה ההיסטורי משנת 1952.

רקע סטטוטורי :

תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 4 עם זכויות בניה של 70%. תכנית 4383 משנת 1994 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד לפי נספח 1a ומאפשרת בניין חדש בן 3 קומות וקומה אחת בחזית הדרומית.

התקבלה חוות דעת מאת אילנה מכחל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת ועדה לענין החניה
	חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 11/01/2026 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית. עבור 10 יח"ד דרוש 3 מ"ח. עפ"י תכנית 5166 סעיף 14.1.15 עפ"י תבע מס' 4383 אין

צורך בפתרון חניה בחלקה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ת קן חניה במקום נמוך 1:1. הבקשה אינה מציעה מקומות חניה כלל. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש. חזיתות צידיות מזרחית ודרומית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול המגרש. הבינוי המוצע ברובו בתוך קווי הבנין, תב"ע ותמ"א, בהתאם להקלות שפורסמו – אין מניעה לאשר. מרפסת בחזית דרומית בקומה ראשונה ומרפסות בחזית מערבית בקומה שלישית הינן מחוץ לקו בנין תב"ע ותמ"א, יש לבטלן. בחזית קדמית צפונית נדרש מרחק של 3 מ' מהבינוי לגבול מגרש ולא 2.60 מ' כפי שמוצע, פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי 396.5 מ"ר - מוצע כמותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. -ישנם שטחים שלא חושבו בקוד המתאים ברובוט – יש להציג חישוב נכון ומתאים בהרמוניקה. מרפסות : המרפסות נבחנות ע"פ תכנית 4383 החלה בחלקה. בסעיף 15		

בהוראות התכנית "תותר בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1 מטר מעל דרך ציבורית ובעומק של עד 1.5 מ' בתוך שטח החלקה..." מוצעות מרפסות בחזית צפונית בתוך שטח החלקה בעומק של עד 1.2 מ' – אין מניעה לאשר. מרפסות המוצעות לחזית מערבית מעבר לגבול חלקה ומעל דרך – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לעומק העומד במותר כאמור עד 1 מ'. בהתאם לתכנית 4383 ניתן להציע בנין עד 3 קומות. הבינוי המוצע בבקשה הינו בן 4 קומות ע"כ לא ניתן לאפשר את המרפסות המוצעות בקומה הרביעית בחזית מערבית מכיוון שאינן עומדות בקנה אחד עם הוראות תכנית 4383. מחסנים : תכנית החלה במגרש 4383, אינה מתייחסת למחסנים אך היא כפופה למתאר 62 ע"כ המחסנים נבחנים ע"פ תכנית המתאר. חלק משטחי המחסנים בחלקו הצפוני וכן חלק משטחם בצד הדרום מערבי חורגים מקונטור המבנה המוצע. יש לצמצם שטחי אחסנה אלו ולהיצמד לקונטור המבנה המאושר. יש לציין שטח מחסנים יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 ולמספר את המחסנים תברואה : התקבל אישור מח' תברואה. יש להציג ע"ג התכנית פח בנפח 1000 ליטר. נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות. עצים : התייחסות תכנון העיר :		

בחזית צפונית קיים עץ בוגר אשר לא סומן בתחום הבקשה ולא ניתנה בגינו שום התייחסות. יש לסמן את העץ לשימור בצבע, לחילופין להוכיח כי הינו בעל ערכיות נמוכה ולסמן עקירה / העתקה. במידה ומדובר בעץ בעל ערכיות גבוהה יש לשמור מרחק של 3 מ' מהבינוי המוצע, פחות מ3 מ' נדרשת חו"ד אגרונום. יש להציע שתילת עצים בחזית הרחוב רפפורט וחזית לכיוון שביל ציבורי. 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. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: ארונות תקשורת חשמל מוצעים בפנים המבנה. יש להציג ע"ג התכנית גמל מים בתחום החלקה. לא מוצע פתרון גז בחלקה – יש להציג פתרון. על כל המערכות צריכות להיות מופנות כלפי פנים החלקה. סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 28/10/1994 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 11/01/2026 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית. עבור 10 יח"ד דרוש 3 מ"ח. עפ"י תכנית 5166 סעיף 14.1.15 עפ"י תבע מסי 4383 אין צורך בפתרון חניה בחלקה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ת קן חניה במקום נמוך 1:1. הבקשה אינה מציעה מקומות חניה כלל. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 01/02/2026 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 19/01/2026 ע"י שילת קורזובסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 04/01/2026 ע"י מזרחי שני. יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 07/01/2026 ע"י כהנה ענבל. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. מיום 24/03/2025 ע"י צחור יהונתן. חו"ד מחלקת מאור : לאשר את הבקשה. מיום 04/01/2026 ע"י יחזקאל לוי. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה ע"י מהנדס שרעבי איתי מיום 07/08/2024. חו"ד ועדה מחוזית : לא התקבלה תגובה תוך 45 יום. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. מדיניות מע"ר צפון – בינוי עד 4 קומות וגג רעפים מוגבה (1.2)		

מ"ו). השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מוגבה , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 1-4 קומות, ובגובה ממוצע של 3 קומות (נתונים תצ"א). תקן חנייה עירוני 1:1. חו"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים. הבלטת גזוזטרות מעל דרך בשיעור של 1.20 מ"מ מעבר לקו הבניין המותר. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.20 מ"מ מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר 1 יח"ד קיימות- 9 יח"ד חדשות. סה"כ 10 יח"ד. הריסת מבנה קיים בן 1 קומות ובניית בניין בן 5 קומות מעל קומת חניה. בנייה בקיר משותף. חריגה בקומות החדשות בהתאם לקיר שימור קיים לרב בניינים ברחוב מצומת לצומת. בניית ממדי"ם מחוץ לקו בנין תמ"א. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מערבית- 3 מ' מגבול המגרש. חזיתות צידיות מזרחית ודרומית - 2 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית צפונית - 3 מ' מגבול המגרש. הבינוי המוצע ברובו בתוך קווי הבנין, תב"ע ותמ"א, בהתאם להקלות שפורסמו - אין מניעה לאשר.		

מרפסת בחזית דרומית בקומה ראשונה ומרפסות בחזית מערבית בקומה שלישית הינן מחוץ לקו בנין תב"ע ותמ"א, יש לבטלן. בחזית קדמית צפונית נדרש מרחק של 3 מ' מהבינוי לגבול מגרש ולא 2.60 מ' כפי שמוצע, פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 396.5 מ"ר - מוצע כמותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. -ישנם שטחים שלא חושבו בקוד המתאים ברובוט – יש להציג חישוב נכון ומתאים בהרמוניקה. מרפסות : המרפסות נבחנות ע"פ תכנית 4383 החלה בחלקה. בסעיף 15 בהוראות התכנית "תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1 מטר מעל דרך ציבורית ובעומק של עד 1.5 מ' בתוך שטח החלקה..." מוצעות מרפסות בחזית צפונית בתוך שטח החלקה בעומק של עד 1.2 מ' – אין מניעה לאשר. מרפסות המוצעות לחזית מערבית מעבר לגבול חלקה ומעל דרך – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לעומק העומד במותר כאמור עד 1 מ'. בהתאם לתכנית 4383 ניתן להציע בנין עד 3 קומות. הבינוי המוצע בבקשה הינו בן 4 קומות ע"כ לא ניתן לאפשר את המרפסות המוצעות בקומה הרביעית בחזית מערבית מכיוון שאינן עומדות בקנה אחד עם הוראות תכנית 4383. מחסנים :		

תכנית החלה במגרש 4383, אינה מתייחסת למחסנים אך היא כפופה למתאר 62 ע"כ המחסנים נבחנים ע"פ תכנית המתאר. חלק משטחי המחסנים בחלקו הצפוני וכן חלק משטחם בצד הדרום מערבי חורגים מקונטור המבנה המוצע. יש לצמצם שטחי אחסנה אלו ולהיצמד לקונטור המבנה המאושר. יש לציין שטח מחסנים יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 ולמספר את המחסנים תברואה : התקבל אישור מח' תברואה. יש להציג ע"ג התכנית פח בנפח 1000 ליטר. נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות. עצים : התייחסות תכנון העיר : בחזית צפונית קיים עץ בוגר אשר לא סומן בתחום הבקשה ולא ניתנה בגינו שום התייחסות. יש לסמן את העץ לשימור בצבע, לחילופין להוכיח כי הינו בעל ערכיות נמוכה ולסמן עקירה / העתקה. במידה ומדובר בעץ בעל ערכיות גבוהה יש לשמור מרחק של 3 מ' מהבינוי המוצע, פחות מ' 3 מ' נדרשת חו"ד אגרונום. יש להציע שתילת עצים בחזית הרחוב רפפורט וחזית לכיוון שביל ציבורי. 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. פיתוח שטח :		

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : ארונות תקשורת חשמל מוצעים בפנים המבנה. יש להציג ע"ג התכנית גמל מים בתחום החלקה. לא מוצע פתרון גז בחלקה – יש להציג פיתרון. על כל המערכות צריכות להיות מופנות כלפי פנים החלקה. ניקוז מי נגר : הוצג כנדרש. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה בקומות החדשות בהתאם לקיר שימור קיים ובהתאם לרב בניינים ברחוב מצומת לצומת בנית ממדים מחוץ לקו בניין תמ"א 38 ותבע	24/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים . הבלטת גזוזטרות מעל דרך בשיעור של 1.20 מ"מ מעבר לקו הבניין המותר. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.20 מ"מ מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר 1 יח"ד קיימות- 9 יח"ד חדשות. סה"כ 10 יח"ד. הריסת מבנה קיים בן 1 קומות ובניית בניין בן 5 קומות מעל קומת חניה. בנייה בקיר משותף.	09/12/2025	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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3

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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
19	התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית, סעיף 9
20	תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
21	אישור מח' השימור
22	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
23	אישור מח' איכות הסביבה
24	אישור מח' מאור

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה לענין החניה

חו"ד הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה, מיום 11/01/2026 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית. עבור 10 יח"ד דרוש 3 מ"ח. עפ"י תכנית 5166 סעיף 14.1.15 עפ"י תבע מס' 4383 אין צורך בפתרון חניה בחלקה.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

ת קן חניה במקום נמוך 1:1. הבקשה אינה מציעה מקומות חניה כלל.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ודרומית – 2 מ' מגבול המגרש.

חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול המגרש.

הבינוי המוצע ברובו בתוך קווי הבנין, תב"ע ותמ"א, בהתאם להקלות שפורסמו – אין מניעה
לאשר.

מרפסת בחזית דרומית בקומה ראשונה ומרפסות בחזית מערבית בקומה שלישית הינן מחוץ לקו
בנין תב"ע ותמ"א, יש לבטלן.

בחזית קדמית צפונית נדרש מרחק של 3 מ' מהבינוי לגבול מגרש ולא 2.60 מ' כפי שמוצע, פורסמה
הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 396.5 מ"ר - מוצע כמותר.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות.

-ישנם שטחים שלא חושבו בקוד המתאים ברובוט – יש להציג חישוב נכון ומתאים בהרמוניקה.

מרפסות :

המרפסות נבחנות ע"פ תכנית 4383 החלה בחלקה. בסעיף 15 בהוראות התכנית "תותר בנית
מרפסות זיזיות בעומק של עד 1 מטר מעל דרך ציבורית ובעומק של עד 1.5 מ' בתוך שטח
החלקה....".

מוצעות מרפסות בחזית צפונית בתוך שטח החלקה בעומק של עד 1.2 מ' – אין מניעה לאשר.

מרפסות המוצעות לחזית מערבית מעבר לגבול חלקה ומעל דרך – אין מניעה לאשר בכפוף
לצמצום לעומק העומד במותר כאמור עד 1 מ'.

בהתאם לתכנית 4383 ניתן להציע בנין עד 3 קומות. הבינוי המוצע בבקשה הינו בן 4 קומות ע"כ
לא ניתן לאפשר את המרפסות המוצעות בקומה הרביעית בחזית מערבית מכיוון שאינן עומדות
בקנה אחד עם הוראות תכנית 4383.

מחסנים :

תכנית החלה במגרש 4383, אינה מתייחסת למחסנים אך היא כפופה למתאר 62 ע"כ המחסנים נבחנים ע"פ תכנית המתאר. חלק משטחי המחסנים בחלקו הצפוני וכן חלק משטחם בצד הדרום מערבי חורגים מקונטור המבנה המוצע. יש לצמצם שטחי אחסנה אלו ולהיצמד לקונטור המבנה המאושר.

יש לציין שטח מחסנים

יש לציין גובה מחסנים עד 2.20

ולמספר את המחסנים

תברואה :

התקבל אישור מח' תברואה. יש להציג ע"ג התכנית פח בנפח 1000 ליטר.

נגישות :

בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות.

עצים :

התייחסות תכנון העיר :

בחזית צפונית קיים עץ בוגר אשר לא סומן בתחום הבקשה ולא ניתנה בגינו שום התייחסות. יש לסמן את העץ לשימור בצבע, לחילופין להוכיח כי הינו בעל ערכיות נמוכה ולסמן עקירה / העתקה . במידה ומדובר בעץ בעל ערכיות גבוהה יש לשמור מרחק של 3 מ' מהבינוי המוצע, פחות מ3 מ' נדרשת חו"ד אגרונום.

יש להציע שתילת עצים בחזית הרחוב רפפורט וחזית לכיוון שביל ציבורי.

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.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

ארונות תקשורת חשמל מוצעים בפנים המבנה. יש להציג ע"ג התכנית גמל מים בתחום החלקה.

לא מוצע פתרון גז בחלקה – יש להציג פיתרון.

על כל המערכות צריכות להיות מופנות כלפי פנים החלקה.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2024/0396.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תמ"א 38 - תוספות, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ותוספת קומות ויח"ד עפ"י תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ה"ה אחוזת התקוה בע"מ ע"י דוד אייזנברג
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס ברק אילן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

המ"ג 31, רוממה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4831	תחילת תוקף	08/12/2000			
4831	תחילת תוקף	08/12/2000	31	אזור מגורים מיוחד	
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

הבקשה נידונה בוועדה בתאריך 24.03.2026, במסגרתה נקבע: "הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין חלוקת המחסנים. לפיכך נקבע כי על היזם להציג במסגרת הבקשה חלוקה ברורה ומפורטת של המחסנים, כך שלכל דייר קיים בבניין יוצמד מחסן קיים, וככל שלדייר קיים אין מחסן קיים – יוצע לו מחסן חדש, בהתאם לתכנון המוצע ובהיקף המותר".

בהמשך לפניית המבקש, הוצגה בחינה תכנונית לפיה נעשה ניסיון לתכנן מחסנים נוספים לצורך עמידה בהחלטה. מחסנים אלו תוכננו בשטח מילוי, אולם במסגרת בקרה הנדסית נדרש להסירם מטעמים קונסטרוקטיביים, ועל כן לא ניתן לממש פתרון זה.

עוד עולה כי קיים מחסן אחד בלבד, ומוצעים 14 מחסנים, כאשר למתנגד אין מחסן קיים. נתוני הבקשה מצביעים כי קיימות 20 יח"ד, מוצעות 30 יח"ד, ובכפוף להחלטת הוועדה נדרשת תוספת של יח"ד אחת נוספת.

על כן, הנושא מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסנים, על בסיס הנתונים המעודכנים כאמור.

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה הבקשה נידונה בוועדה בתאריך 24.03.2026, במסגרתה נקבע : "הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין חלוקת המחסנים. לפיכך נקבע כי על היזם להציג במסגרת הבקשה חלוקה ברורה ומפורטת של המחסנים, כך שלכל דייר קיים בבניין יוצמד מחסן קיים, וככל שלדייר קיים אין מחסן קיים – יוצע לו מחסן חדש, בהתאם לתכנון המוצע ובהיקף המותר". בהמשך לפניית המבקש, הוצגה בחינה תכנונית לפיה נעשה ניסיון לתכנן מחסנים נוספים לצורך עמידה בהחלטה. מחסנים אלו תוכננו בשטח מילוי, אולם במסגרת בקרה הנדסית נדרש להסירם מטעמים קונסטרוקטיביים, ועל כן לא ניתן לממש פתרון זה. עוד עולה כי קיים מחסן אחד בלבד, ומוצעים 14 מחסנים, כאשר למתנגד אין מחסן קיים. נתוני הבקשה מצביעים כי קיימות 20 יח"ד, מוצעות 30 יח"ד, ובכפוף להחלטת הוועדה נדרשת תוספת של יח"ד אחת נוספת. על כן, הנושא מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסנים, על בסיס הנתונים המעודכנים כאמור.
10/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02 תחילת תוקף :

14/08/1975 ייעוד הקרקע:		
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. לבקשה הוגשה התנגדות אחת על-ידי דייר בבניין, במסגרתה נטענה טענה לכאורה לחוסר איזון בין הדירות בכל הנוגע לחלוקת המחסנים במסגרת הבקשה. ההתנגדות הוקראה במלואה בפני הוועדה. לאחר בחינת טענות המתנגד, ולאור מכלול החומר שהונח בפניה, מחליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה, מבלי לזמן את הצדדים, ולתת החלטתה על יסוד האמור בהתנגדות ובמסמכי הבקשה. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין חלוקת המחסנים. לפיכך נקבע כי על היזם להציג במסגרת הבקשה חלוקה ברורה ומפורטת של המחסנים, כך שלכל דייר קיים בבניין יוצמד מחסן קיים, וככל שלדייר קיים אין מחסן קיים – יוצע לו מחסן חדש, בהתאם לתכנון המוצע ובהיקף המותר. באשר לטענת המתנגד שלפיה לא ידע היכן וכיצד להגיש התנגדות, קובעת הוועדה כי בפועל הוגשה התנגדות מטעמו, ההתנגדות התקבלה ונדונה לגופה במסגרת דיון הוועדה. משכך, לא מצאה הוועדה כי נפל פגם דיוני בהליך המצדיק קבלת הטענה בעניין זה. הוועדה דנה בבקשה לעניין החריגה מהמדיניות התכנונית ביחס למספר הקומות ולנסיגות המוצעות. בהתאם לתכנית מתאר 2000 מותרות במקרקעין עד 8 קומות ועד 320% בנייה מירביים. הבקשה מציעה 249.76% בנייה ב-8.5 קומות, כאשר שתי הקומות הנוספות מוצעות בנסיגה והקומה העליונה הינה חצי קומה.	24/03/2026	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת את המדיניות ביחס לאחוזי הבנייה, ואולם חורגת ממנה ביחס למספר הקומות. לאחר בחינת היקף החריגה, אופן הנסיגות, שיפוע הרחוב והבינוי הקיים בסביבה, ובהתאם להמלצת אגף תכנון עיר, מאשרת הוועדה את החריגה מהמדיניות לעניין מספר הקומות. לעניין פרסום ההקלה בגין הנסיגות המוצעות, הוועדה קובעת כי ניתן להסתפק בפרסום שבוצע במסגרת הליך פתיחת התיק, וכי אין צורך בפרסום נוסף. קומות חדשות במסגרת הבקשה מוצע להוסיף 2.5 קומות חדשות, הן קומות ג'–ה', ובהן 10 יחידות דיור חדשות. סעיף 4.1.2.1(4) לתכנית 10038 קובע כי תותר תוספת קומה עבור יחידות דיור חדשות, ובלבד שהתוספת תיבנה מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור, ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה. במסגרת הבקשה מוצעות נסיגות בין הקומות החדשות וכן ניווד שטחים בין הקומות, באופן החורג מהוראה זו. רכיב זה לא פורסם כהקלה, ולפיכך הובא להכרעת הוועדה. לאחר בחינת הבינוי המוצע, אופן הנסיגות והפתרון האדריכלי הכולל, סבורה הוועדה כי מדובר בתכנון מאוזן, אשר אינו יוצר פגיעה תכנונית ואינו משנה את אופי הבינוי המאושר. עוד נקבע כי ניתן להסתפק בפרסום שבוצע במסגרת פתיחת התיק. קווי בניין על-פי תכנית 10038, קווי הבניין המותרים במגרש הינם כדלקמן: חזית קדמית מזרחית – 2 מ' מגבול המגרש; חזית קדמית מערבית – 2 מ' מגבול המגרש; חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול המגרש; חזית צידית דרומית – 2 מ' מגבול המגרש. הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המותרים על-פי התכנית החלה. קווי בניין – חריגות מאושרות הבינוי המוצע בבקשה מצוי בתחום קווי הבניין המותרים על-פי תמ"א 38, למעט החריגות המפורטות להלן: עמודת ממ"ד בחזית מערבית אחורית – מוצעת בחריגה מקו בניין תמ"א. בגין חריגה זו פורסמה הקלה בקווי הבניין- אין מניעה לאשרה. עמודות ממ"ד בחזית דרומית צידית – מוצעות ארבע עמודות בחריגה מקו בניין תמ"א. גם ביחס לחריגה זו פורסמה הקלה בקווי הבניין- אין מניעה לאשרה.	

מחסנים בחזית דרומית ובחזית צפונית – מוצעים בחריגה מקו הבניין על-פי התב"ע החלה, אולם מצויים תחת שטחי ההרחבות. בנסיבות העניין אין בחריגה זו פגיעה תכנונית, ולפיכך אין מניעה לאשרה. חישוב שטחים קומות קיימות במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה ליחידות הדיוור הקיימות בקומות הקרקע – ג', בשטח של עד 25 מ"ר לכל יחידת דיוור, בהתאם להיקף המותר מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038. יתרת השטח המוצעת לכל דירה מבוקשת מכוח התב"ע החלה. השטח המוצע עבור כל אחת מיחידות הדיוור עומד בהוראות התב"ע וכן בהוראות תמ"א 38. - אין מניעה לאשר את השטחים המבוקשים בקומות הקיימות, וזאת בכפוף לצמצום השטח המוצע בקומות הגג לטובת היזם, כמפורט בהחלטה לעניין הקומות החדשות. קומות חדשות במסגרת הבקשה מוצע להוסיף 2.5 קומות חדשות, קומות ג'–ה', ובהן 10 יחידות דיוור חדשות. סעיף 4.1.2.1 (4) לתכנית 10038 קובע כי תותר תוספת קומה עבור יחידות דיוור חדשות, בתנאים הבאים : א. התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה – בבקשה מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. חריגה זו לא פורסמה כהקלה, ולפיכך הובאה להכרעת הוועדה, אשר מאשרת אותה. ב. שטחה של כל יחידת דיוור נוספת יכלול מרחב מוגן – מוצע ממ"ד עבור כל יחידת דיוור. ג. שטח כל יחידת דיוור חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על 80 מ"ר, אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יחידות דיוור ששטחן המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – אין מניעה לאשר. בהתאם לסעיף 4.1.2.4 לתכנית 10038, ככל שנתרו זכויות בנייה שטרם מומשו יחולו הוראות תמ"א 38, אולם היקף זכויות הבנייה הכולל על גג המבנה והיקף הרחבות הדיוור לא יעלה על המותר על-פי תכנית זו. לפיכך יש לצמצם את זכויות הבנייה כך שלא יעלו על היקף הזכויות המותר מכוח תמ"א 38, ולבצע קיזוז של הזכויות שניתנו בקומות הקיימות מכוח תכנית 4831 מזכויות הבנייה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038. חישוב שטחים – פירוט שטחים מכוח תמ"א 38		

השטח המותר מכוח תמ"א 38 מחושב על בסיס שטח קומה אחרונה מורחבת בהיקף של 416 מ"ר. בהתאם לכך, השטח המותר עבור הקומות החדשות עומד על 1,040 מ"ר (416 מ"ר × 2.5 קומות). במסגרת הבקשה מוצע שטח בנוי בקומות ד', ה' ו' כדלקמן: 365.59 מ"ר + 329.85 מ"ר + 168.37 מ"ר, ובסך הכול 863.76 מ"ר. יתרת השטח מכוח תמ"א 38 עומדת, אפוא, על 176.24 מ"ר (1,040 מ"ר פחות 863.76 מ"ר), וזאת טרם קיזוז השטח המבוקש מכוח התב"ע. השטחים המוצעים בבקשה מכוח תמ"א 38 עומדים בהיקף המותר, ואין מניעה לאשרם. שטחים מכוח תב"ע סה"כ השטח המוצע מכוח התב"ע עומד על 240.38 מ"ר. לאחר קיזוז שטח זה מיתרת השטח מכוח תמ"א 38 (176.24 מ"ר), מתקבלת חריגה של 64.14 מ"ר. יש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג. שטחי שירות במסגרת הבקשה מוצעים שטחי שירות עבור מבואות, חדרי מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים. שטחי המעליות יחושבו במפלס אחד בלבד. יש לכלול בחישוב שטחי השירות גם את שטחי חדרי המדרגות המשותפים הקיימים, אשר לא חושבו עד כה כשטחי שירות. מחסנים במסגרת הבקשה מוצעים 14 מחסנים במפלסים 2- ו-3-, כאשר חלקם מצויים תחת שטחי ההרחבות: יש להציע כניסה פנימית למחסנים במפלס 5.44-. יש להציג גובה מחסנים על גבי התכניות ובחתך, עד לגובה מרבי של 2.20 מ'. יש למספר ולשייך את המחסנים ליחידות הדיור, כך שלכל דירה קיימת בבניין יוצמד מחסן קיים או מחסן חדש. מעליות ומדרגות במסגרת הבקשה מוצעות שתי מעליות בחדרי מדרגות קיימים, כאשר המעליות מנגישות עד לפודסט אמצע הקומה.		

מניעה לאשר את המעליות המוצעות, זאת בכפוף לקבלת אישור מורשה נגישות ואישור רשות הכבאות. יש לחשב את שטחי המעליות במפלס אחד בלבד במסגרת חישובי השטחים (הרובוט). נגישות במסגרת הבקשה מוצעות 10 יחידות דיור חדשות. לצורך הגישה לשתי הכניסות מרחוב המ"ג מוצע גשרון, אשר אינו נגיש וכולל מדרגות. יש להציג מעבר נגיש רציף ממפלס הרחוב אל הכניסה הראשית לבניין, בהתאם להוראות הדין והתקנים החלים בתחום הנגישות. כמו כן, השלמת אישור מורשה נגישות תהווה תנאי למתן היתר הבנייה. תברואה בהתאם לחוות דעת אגף התברואה, נדרש פתרון אשפה הכולל התקנת שני מוטמנים. במסגרת התכנית לא הוצג פתרון אשפה. יש להציג בתכניות פתרון אשפה מלא הכולל שני מוטמנים, וזאת בתיאום עם אגף התברואה, כתנאי למתן היתר הבנייה. פיתוח שטח במסגרת הבקשה מוצע פיתוח שטח הכולל בין היתר פתרונות למערכות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, תשתיות חשמל, מים ותקשורת וכן ברז כיבוי אש. עוד הוצג בתכניות פתרון ריצוף ומיקום בלוני הגז. יש להשלים ולהציג בתכניות את מיקומם של גמל המים ותשתיות החשמל, כתנאי למתן היתר הבנייה. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
	16/03/2026	בדיקת המלצה

מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגד : ע"פ נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת של דייר מהבניין, כמפורט : -טוען לחוסר איזון בין התמורות לדירות. טוען כי לכל דייר יש מחסן של 8% לפי התכנית אך התברר לדייר כי היזם אינו מבטיח מחסנים לכל הדירות. מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות במס' הקומות וכן לעניין אי פרסום הקלה לעניין הנסיגות המוצעות : מדיניות תכנונית : התאמת התוכנית למדיניות : א. תכנית מתאר: 2000 עד 8 קומות, 320% מירביים. ב. מבוקשים 249.76% בנייה מירביים ב-8.5 קומות. שתי קומות חדשות הן בנסיגה בחזית צפונית ביחס לקומות המאושרות, קומה אחרונה היא חצי קומה). הבקשה תואמת את המדיניות ביחס לאחוזי הבנייה המירביים אך לא ביחס לקומות. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8.5 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 6-7.5 קומות. הבינוי המבוקש יוצר חריגה אך היא אינה משמעותית ביחס לבניינים הסמוכים לאור השיפוע של הרחוב. קומות חדשות : מוצעות 2.5 קומות חדשות, קומות ג' – ה' ובהן 10 יח"ד חדשות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. לא פורסמה הקלה – מובא להכרעת ועדה לעניין זה. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית קדמית מערבית - 2 מ' מגבול מגרש.		תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א 38 למעט החריגות הבאות: - עמודת ממ"ד בחזית מערבית אחורית – מוצעת בחריגה מקו בניין תמ"א. פורסמה הקלה בקווי הבניין – אין מניעה לאשר. - עמודות ממ"ד בחזית דרומית צידית – מוצעות 4 עמודות בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה בקווי הבניין – אין מניעה לאשר. - מחסנים בחזית דרומית וצפונית - מוצעים בחריגה מקו בניין תב"ע אך תחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה -מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בקומות קרקע – ג' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. יתר השטח המוצע עבור כל דירה מבוקש מכוח תב"ע - הוצגה טבלה בהרמוניקה בה ניתן לראות כי שטח מוצע עבור כל דירה עומד במותר ע"פ תב"ע וע"פ תמ"א – אין מניעה לאשר שטחים בקומות הקיימות בכפוף לצמצום השטח המוצע בקומת הגג לטובת היזם (ראה סעיף קומות חדשות). קומות חדשות: מוצעות 2.5 קומות חדשות, קומות ג' – ה' ובהן 10 יח"ד חדשות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. לא פורסמה הקלה – מובא להכרעת ועדה לעניין זה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד.		

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – הוצעו 2 יח"ד של עד 80 מ"ר. נדרש 3, יש להציע עוד יח"ד אחת כנדרש . - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יחולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 . יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 4831 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038 . פירוט: שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה אחרונה מורחבת = 416 מ"ר. שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $2.5 \times 416 = 1,040$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ד', ה', ו' : $329.85 + 365.59 + 168.37 = 863.76$ מ"ר. $1,040 - 863.76 = 176.24$ מ"ר – יתרת שטח מכוח תמ"א 38, ממנו יש להפחית את השטח המוצע מכוח תב"ע. סה"כ שטח מוצע מכוח תב"ע = 240.38 מ"ר. $176.24 - 240.38 = 64.14$ מ"ר – מכאן שיש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג. שטחים המוצעים בבקשה מכוח תמ"א 38 עומדים במותר כמפורט לעיל – אין מניעה לאשר. שטחים מוצעים בבקשה מכוח תב"ע - יש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג. שטחי שירות: מוצעים שטחי שירות למבוע/אות וחדרי מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים. -יש לחשב את שטחי המעליות המוצעות במפלס אחד. -יש לחשב את שטחי חדרי המדרגות המשותפים הקיימים שלא		

חושבו כשירות קיים. מחסנים : מוצעים 14 מחסנים בקומות 2 ו 3-, חלקם תחת שטחי הרחבות. התכנית החלה בחלקה מקצה שטחים מירביים בקומה, קיים נספח בינוי המתייחס למחסנים. סך שטח מותר במפלסים תחת הכניסה הקובעת ע"פ תב"ע: 173.15 מ"ר. סך שטח בניה קיים ומוצע: 210.29 מ"ר – יש לצמצם לעמידה במותר. - יש להציע כניסה פנימית למחסנים במפלס 5.44-. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית וחתך עד 2.20+. -יש לתקן את חישוב השטחים שלא חושב נכון. מעליות ומדרגות : מוצעות 2 מעליות בחדרי מדרגות קיימים. המעליות מנגישות עד לפודסט אמצע הקומה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות ואישור כבאות. -יש לחשב שטח המעליות במפלס אחד בחישובי הרובוט. נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות. מוצע גשרון מעבר ל-2 הכניסות מרחוב המ"ג, הגשרון המוצע אינו נגיש וכולל מדרגות. יש להציג מעבר נגיש ממפלס הרחוב לכניסה הראשית של הבניין, יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר. תברואה : אישור תברואה : נדרש 2 מוטמנים. בתכנית לא מוצג פתרון אשפה - בהתאם לחו"ד אגף תברואה יש להציג 2 מוטמנים, בתיאום עם האגף. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף, הוצג מיקום בלוני גז.		

-יש להציג מיקום גמל מים וחשמל. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02 תחילת תוקף : 14/08/1975 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 23/12/2025 ע"י שלומי רוטלוי : אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 3 מקו"ח עבור 3 יח"ד בהתאם לדרישת התקן. בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור. התייחסות תכנון עיר : חניה- בשטח המגרש לא קיימות חניות מאושרות. התקבל חו"ד של תושי"ה הקובע כי על פי התקן הנדרש, יש להציג תוספת של 3 חניות. והם מוצגים בנספח התנועה לתכנית זו בתחום המגרש. תכנון מקובל. התייחסות אגף הרישוי :	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

בתכנית שהוגשה לרישוי מוצעות 3 מקו"ח בפינה צפונית מערבית, תואם את נספח התנועה שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 12/06/2025 ע"י קורזובסקי שילת. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 25/12/2025 ע"י מזרחי שני: 2 מוטמנים. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 23/12/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 23/07/2025 ע"י ניר מרגלית. חו"ד מחלקת שימור : לא נדרש, לא מדובר באזור לשימור, מבנה לא מוגדר לשימור. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 24/04/2024 ע"י שרעבי איתי. מדיניות תכנונית : התאמת התוכנית למדיניות : א. תכנית מתאר 2000 עד 8 קומות, 320% מירביים. ב. מבוקשים 249.76% בנייה מירביים ב-8.5 קומות. שתי קומות חדשות הן בנסיגה בחזית צפונית ביחס לקומות המאושרות, קומה אחרונה היא חצי קומה). הבקשה תואמת את המדיניות ביחס לאחוזי הבנייה המירביים אך לא ביחס לקומות. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8.5 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 6-7.5 קומות. הבינוי המבוקש יוצר חריגה אך היא אינה משמעותית ביחס לבניינים הסמוכים לאור השיפוע של הרחוב. חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. שינויים מהוראות התכנית ונספח הבינוי.		

- 20 יח"ד קיימות 11 יח"ד מוצעות. - 6 קומות קיימות 2.5 קומות מוצעות. תוספת מרפסות ברוחב מעל 1.5 מ'. תוספת מחסנים עד 8% ליח"ד הקלה בקווי הבנין קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית קדמית מערבית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א 38 למעט החריגות הבאות : - עמודת ממ"ד בחזית מערבית אחורית - מוצעת בחריגה מקו בניין תמ"א. פורסמה הקלה בקווי הבניין - אין מניעה לאשר. - עמודות ממ"ד בחזית דרומית צידית - מוצעות 4 עמודות בחריגה מקו בניין תמ"א - פורסמה הקלה בקווי הבניין - אין מניעה לאשר. - מחסנים בחזית דרומית וצפונית - מוצעים בחריגה מקו בניין תב"ע אך תחת שטחי הרחבות - אין מניעה לאשר. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בקומות קרקע - ג' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. יתר השטח המוצע עבור כל דירה מבוקש מכוח תב"ע - הוצגה טבלה בהרמוניקה בה ניתן לראות כי שטח מוצע עבור כל דירה עומד במותר ע"פ תב"ע וע"פ תמ"א - אין מניעה לאשר		

שטחים בקומות הקיימות בכפוף לצמצום השטח המוצע בקומת הגג לטובת היזם (ראה סעיף קומות חדשות). קומות חדשות : מוצעות 2.5 קומות חדשות, קומות ג' – ה' ובהן 10 יח"ד חדשות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. לא פורסמה הקלה – מובא להכרעת ועדה לעניין זה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – הוצעו 2 יח"ד של עד 80 מ"ר. נדרש 3, יש להציע עוד יח"ד אחת כנדרש . - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יחולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 . יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 4831 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038 . פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה אחרונה מורחבת = 416 מ"ר. שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $2.5 \times 416 = 1,040$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ד', ה', ו' : $329.85 + 365.59 + 168.37 = 863.76$ מ"ר. $1,040 - 863.76 = 176.24$ מ"ר – יתרת שטח מכוח תמ"א 38, ממנו יש להפחית את השטח המוצע מכוח תב"ע. סה"כ שטח מוצע מכוח תב"ע = 240.38 מ"ר.		

משטח היזם בקומת הגג. $176.24 - 240.38 = 64.14$ מ"ר – מכאן שיש לצמצם 64.14 מ"ר שטחים המוצעים בבקשה מכוח תמ"א 38 עומדים במותר כמפורט לעיל – אין מניעה לאשר. שטחים מוצעים בבקשה מכוח תב"ע - יש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג. שטחי שירות: מוצעים שטחי שירות למבוע/אות וחדרי מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים. -יש לחשב את שטחי המעליות המוצעות במפלס אחד. -יש לחשב את שטחי חדרי המדרגות המשותפים הקיימים שלא חושבו כשירות קיים. מחסנים: מוצעים 14 מחסנים בקומות 2 ו-3, חלקם תחת שטחי הרחבות. התכנית החלה בחלקה מקצה שטחים מירביים בקומה, קיים נספח בינוי המתייחס למחסנים. סך שטח מותר במפלסים תחת הכניסה הקובעת ע"פ תב"ע: 173.15 מ"ר. סך שטח בניה קיים ומוצע: 210.29 מ"ר – יש לצמצם לעמידה במותר. - יש להציע כניסה פנימית למחסנים במפלס -5.44. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית וחתך עד $+2.20$. -יש לתקן את חישוב השטחים שלא חושב נכון. מרפסות: מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בכל החזיתות, בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. מרפסות מקורות – מוצעות בשטח של עד 14 מ"ר. מרפסות גג – מוצעות מרפסות גג עבור 2 יח"ד בקומה החלקית, בחריגה קלה מקו בניין תמ"א בחזית דרומית, ע"ג		

עמודות הממ"ד בקומות התחתונות – אין מניעה לאשר. מעליות ומדרגות : מוצעות 2 מעליות בחדרי מדרגות קיימים. המעליות מנגישות עד לפודסט אמצע הקומה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות ואישור כבאות. -יש לחשב שטח המעליות במפלס אחד בחישובי הרובוט. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר. נדרש – 311 מ"ר שטח לחלחול, מוצע 436 מ"ר. גג : בבקשה מוצע גג שטוח אשר בחלקו הדרומי דודי שמש וגישה דרך חדרי המדרגות. נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות. מוצע גשרון מעבר ל-2 הכניסות מרחוב המ"ג, הגשרון המוצע אינו נגיש וכולל מדרגות. יש להציג מעבר נגיש ממפלס הרחוב לכניסה הראשית של הבניין, יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר שנאים בפינה המזרחית של החלקה בתחום קו בניין תמ"א – בבדיקה מול הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל ואישור מחלקת איכות הסביבה, חדר השנאים תואם לתכנית המוצעת לרישוי. תברואה : אישור תברואה : נדרש 2 מוטמנים. בתכנית לא מוצג פתרון אשפה - בהתאם לחו"ד אגף תברואה יש להציג 2 מוטמנים, בתיאום עם האגף.		

פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף, הוצג מיקום בלוני גז. -יש להציג מיקום גמל מים וחשמל. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת של דייר מהבניין, כמפורט : טוען לחוסר איזון בין התמורות לדירות. טוען כי לכל דייר יש מחסן של 8% לפי התכנית אך התברר לדייר כי היזם אינו מבטיח מחסנים לכל הדירות. מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגד.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה שינויים מהוראות התכנית ונספח הבינוי 20 יח"ד קיימות 11 יח"ד מוצעות 6 קומות קיימות 2.5 קומות מוצעות תוספת מרפסות ברוחב מעל 1.5 מ"מ תוספת מחסנים עד 8% ליח"ד הקלה בקווי הבנין	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	הגשת ערבות בנקאית בסך 45,239 עבור שימור העצים.	18
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 22,051 ש"ח עבור פיצוי נופי.	19
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	20
	יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.	21
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	22
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	23
	תנאי למתן היתר יהא התייחסות מורשה נגישות להתכנות מעבר נגיש רציף ממפלס הרחוב אל הכניסה הראשית לבניין, בהתאם להוראות הדין והתקנים החלים בתחום הנגישות.	24

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה נידונה בוועדה בתאריך 24.03.2026, במסגרתה נקבע: "הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין חלוקת המחסנים. לפיכך נקבע כי על היזם להציג במסגרת הבקשה חלוקה ברורה ומפורטת של המחסנים, כך שלכל דייר קיים בבניין יוצמד מחסן קיים, וככל שלדייר קיים אין מחסן קיים – יוצע לו מחסן חדש, בהתאם לתכנון המוצע ובהיקף המותר".

בהמשך לפניית המבקש, הוצגה בחינה תכנונית לפיה נעשה ניסיון לתכנן מחסנים נוספים לצורך עמידה בהחלטה. מחסנים אלו תוכננו בשטח מילוי, אולם במסגרת בקרה הנדסית נדרש להסירם מטעמים קונסטרוקטיביים, ועל כן לא ניתן לממש פתרון זה.

עוד עולה כי קיים מחסן אחד בלבד, ומוצעים 14 מחסנים, כאשר למתנגד אין מחסן קיים. נתוני הבקשה מצביעים כי קיימות 20 יח"ד, מוצעות 30 יח"ד, ובכפוף להחלטת הוועדה נדרשת תוספת של יח"ד אחת נוספת.

על כן, הנושא מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסנים, על בסיס הנתונים המעודכנים כאמור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2019/0169.01</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות בהתאם לתכנית מספר 088516
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה בבניינה ברבדים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	אבדו זיעד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רבדים 28, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30139	271	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2966	תחילת תוקף	26/08/1982			
2966	תחילת תוקף	26/08/1982	137	אזור מגורים 5 מיוחד	
3449	תחילת תוקף	15/09/1985			
3449	תחילת תוקף	15/09/1985	137	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

בתאריך 22/02/2023 הופק היתר בניה בתיק מס' 2019/169 לחיזוק ותוספות לבניין קיים. במסגרת הבקשה נוספו 2 קומות ו - 4 יחיד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה .

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

מפלס $+0.00 / +0.85$: תוספת 3 מחסנים בחזית מזרחית.

מפלס $+3.35$, $+7.45$, $+11.30$: מוצעות מרפסות זיו אשר חלקן מקורות בחזית מערבית.

מפלס $+11.30$: מוצע הגדלת מרפסת זיו בחזית מזרחית.

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המלצת האגף : מובא לדחייה לצורך השלמת תנאי שפ"ע. לאחר השלמת התנאי הבקשה תבוא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגד. שפ"ע – לא התקבל אישור מהגורם. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת מהבנין הצמוד להלן עיקרה : היזם לא עמד בתנאי ההיתר המקוריים שניתנו לו ולכן אין להעניק לו הקלות נוספות. גידור לקוי – האתר אינו מגודר כראוי. היעדר שילוט – לא הוצב שלט המפרט את בעלי המקצוע האחראיים באתר. פגיעה בפרטיות ובביטחון. איכות העבודה ובטיחות הפועלים. אי שמירה על צמחייה. חריגה מגבולות החלקה. מפלס $+0.00 / +0.85$: תוספת 3 מחסנים בחזית מזרחית. – לא ניתן לאשר מחסנים עיליים. מפלס $+3.35$, $+7.45$, $+11.30$: מוצעות מרפסות זיו אשר

חלקן מקורות בחזית מערבית. המרפסות בתוך קו בנין ובעומק עד 1.20 מ' ולא יותר מ-14 מ"ר בהתאם לתכנית 615880 - אין מניעה לאשר. מפלס +11.30 : מוצע הגדלת מרפסת זיו בחזית מזרחית – המרפסת בתוך קו בנין ובעומק עד 1.20 מ' ולא יותר מ – 14 מ"ר בהתאם לתכנית 615880 – אין מניעה לאשר. העצים בבקשה זו מוצגים בשונה מההיתר המקורי - ע"כ יש להסידר את אישור שפ"ע. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3449 תחילת תוקף : 15/09/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד	04/05/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – השינויים מופיעים בתכנית בקרה הנדסית בתיק המקורי. חוות דעת גורמים טרם דיון : איכות סביבה – לאשר את הבקשה . מיום 29/03/2026 ע"י אדלר שירה. שימור – לאשר את הבקשה. מיום 22/07/2025 ע"י מרסיאנו חיה. שפ"ע – לא התקבל אישור מהגורם. הסדרי תנועה – לא רלוונטי. תברואה – לא רלוונטי. חוות דעת אגף רישוי מפלס $+0.00$ / $+0.85$: תוספת 3 מחסנים בחזית מזרחית. – לא ניתן לאשר מחסנים עיליים. מפלס $+3.35$, $+7.45$, $+11.30$: מוצעות מרפסות זיו אשר חלקן מקורות בחזית מערבית. המרפסות בתוך קו בנין ובעומק עד 1.20 מ' ולא יותר מ-14 מ"ר בהתאם לתכנית 615880 - אין מניעה לאשר. מפלס $+11.30$: מוצע הגדלת מרפסת זיו בחזית מזרחית – המרפסת בתוך קו בנין ובעומק עד 1.20 מ' ולא יותר מ-14 מ"ר בהתאם לתכנית 615880 – אין מניעה לאשר. העצים בבקשה זו מוצגים בשונה מההיתר המקורי - ע"כ יש להסידר את אישור שפ"ע. הקלות : תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מס' 615880.	06/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מס' 615880		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת האגף :

מובא לדחייה לצורך השלמת תנאי שפ"ע.

לאחר השלמת התנאי הבקשה תבוא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגד.

שפ"ע – לא התקבל אישור מהגורם.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות אחת מהבנין הצמוד להלן עיקרה :

היום לא עמד בתנאי ההיתר המקוריים שניתנו לו ולכן אין להעניק לו הקלות נוספות.

גידור לקוי – האתר אינו מגודר כראוי.

היעדר שילוט – לא הוצב שלט המפרט את בעלי המקצוע האחראיים באתר.

פגיעה בפרטיות ובביטחון.

איכות העבודה ובטיחות הפועלים.

אי שמירה על צמחייה.

חריגה מגבולות החלקה.

מפלס $+0.00$ / $+0.85$: תוספת 3 מחסנים בחזית מזרחית. – לא ניתן לאשר מחסנים עיליים.

מפלס $+3.35$, $+7.45$, $+11.30$: מוצעות מרפסות זיז אשר חלקן מקורות בחזית מערבית. המרפסות בתוך קו בנין ובעומק עד 1.20 מ' ולא יותר מ-14 מ"ר בהתאם לתכנית 615880 - אין מניעה לאשר.

מפלס $+11.30$: מוצע הגדלת מרפסת זיז בחזית מזרחית – המרפסת בתוך קו בנין ובעומק עד 1.20 מ' ולא יותר מ-14 מ"ר בהתאם לתכנית 615880 – אין מניעה לאשר.

העצים בבקשה זו מוצגים בשונה מההיתר המקורי - ע"כ יש להסידר את אישור שפ"ע.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0414.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, בניית בריכה פרטית, תמ"א 38 הריסה ובניה, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 2 - הריסת מבנה קיים למעט שימור ובניית מבנה חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הירש אהרון
עורך הבקשה	הנדסאי כץ רות
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מיוחס 13, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	41	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30072ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5041	אזור מגורים 3	94

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/414 רח' מיוחס 13 מקור ברוך – תמ"א 38/2 הריסה ובניה

גוש : 30072

חלקה : 40

מהות הבקשה :

מדובר במבנה היסטורי בן קומה וחצי וגג רעפים ובו יח"ד אחת. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים תוך שימור חזיתות קדמיות (מזרחית ומערבית) והקמת בניין חדש בן 3 קומות (כאשר העליונה קומת גג רעפים) מעל קומת מרתף ובו יח"ד אחת. התכנית מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע שימור 2 חזיתות המבנה המקורי והעתקת גג הרעפים.

קומת מרתף, מפלס -3.06 : מוצעת קומת מרתף ובה מקווה ובריכת שחייה וכן חדרי לשימושם. מוצעות מדרגות פנימיות ומעלון.

קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע שימור חזיתות מזרחית ומערבית.

מוצעת כניסה למבנה מרחוב מיוחס. מוצעת קומת מגורים ראשונה של יח' הדיור, המשך פיר מעלון ומדרגות פנימיים.

קומה א', מפלס +3.06 : מוצעת קומת מגורים הכוללת ממ"ד בצידה המזרחי, חדרי מגורים ומרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית. מוצע המשך פיר מעלון ומדרגות פנימיים.

מוצעת כניסה נוספת למבנה ולחצר מרחוב שפרעם בחזית דרומית. מוצעות מדרגות פיתוח

קומת חלל גג רעפים, מפלס +7.17 : מוצע שימוש בחלל גג הרעפים עבור קומת מגורים הכוללת חדרי מגורים ומרפסת גג בחזית מזרחית, מוצע המשך פיר מעלון ומדרגות פנימיים.

קומת גג, מפלס +10.37 : מוצע גג רעפים אשר במרכזו אזור שטוח למערכות טכניות ודודי שמש. גישה לגג ע"י פתח בתקרת הקומה במפלס התחתון. מוצעים פתחים בגג עבור קומת חלל הגג.

קומת גג עליון, מפלס +11.62 : מוצע גג רעפים ועליו קולטי שמש.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר להקמת הבניין. המבנה המקורי נבנה בין השנים 1840-1917 תקופת השלטון העות'מני ע"פ כרטסת השימור.

*ע"פ נתוני המערכת, לא נמצאו היתרים נוספים בחלקה.

רקע סטטוטורי :

במגרש חלה תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת יהודה הלוי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את

המתנגדים		
מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים : התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות : ההתנגדויות התקבלו ע"י 2 בעלות דירה במבנה בקיר משותף (רח' מיוחס 15) כך שניתן לראותן כהתנגדות אחת. להלן עיקר הטענה : "קיר הדירה שלנו גובל עם הדירה המיועדת להריסה, מדובר בבתיים ישנים מה שיכול לגרום למיטוט הבית שלנו) מקרים כאלה קרו בעבר ברחובות נבון ואלפנדר". מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות לעניין הגבהת גג הרעפים : חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת של 2 - קומות מעל קומת מרתף עם גג רעפים מוגבה, תואמת מדיניות לעניין מס' קומות, וחורגת ממדיניות לעניין הגבהת גג הרעפים, מציעה גג רעפים מוגבה של 1.2 מטר, כאשר המדיניות מאפשרת גג ללא הגבהה. ממ"ק / ממ"ד : בבקשה מוצע ממ"ד בשטח של 24 מ"ר. לא מוצעת מבואה וחדר שירותים ע"פ תיקון 163. יש להציע 12 מ"ר כשטח שירות עבור ממ"ד, יתר השטח – יחושב כעיקרי. שימור /גג רעפים : כפי שמוצע בבקשה הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור.		

מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונים ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש. פיתוח שטח, מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: יש להציג את כלל התשתיות הנדרשות בתוך המבנה, ללא פגיעה בחזיתות המיועדות לשימור. ניקוז מי נגר: מוצע בינוי בתכסית של 100% - יש להציג פתרון חלחול מכני בתיאום עם איכות סביבה. סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30072ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה, מיום 19/11/2025 ע"י זבריקו בת אל כמפורט:	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

" אין התנגדות לתכנית עבור יחידת דיור חדשה בבניין לשימור לא נדרש פתרון לחניה " . התייחסות תכנון עיר : מאחר והחזית לרחוב לשימור לא ניתן להיכנס למגרש עם רכב ולכן לא ניתן להציע פתרון חניה, מוצע 1 יח"ד במסגרת תמא 38-1 - לא נדרש ע"פ תקן שימור. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 15/03/2026 ע"י טליה אלגרבל. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 11/11/2025 ע"י שילת קורזובסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 04/11/2025 ע"י מזרחי שני : בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור עגלה 350 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 23/11/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. מיום 08/09/2025 ע"י בן יהונתן צחור. חו"ד הנדסית : מוצעות חזיתות מבנה לשימור בקומות הקיימות, ובניה בקירות משותפים לחלקות גובלות. התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה ע"י מהנדס שרעבי איתי מיום 01/07/2025. חו"ד ועדה מחוזית : לא התקבלה. ע"פ חו"ד תכנון עיר. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן – 2 קומות וגג רעפים מוגבה של 1.2, מעל קומת מרתף, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2-3 קומות, ובגובה ממוצע של 2.5 קומות (נתונים ע"פ .gis)		

התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבינוי כזה. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת של 2 - קומות מעל קומת מרתף עם גג רעפים מוגבה, תואמת מדיניות לעניין מס' קומות, וחורגת ממדיניות לעניין הגבהת גג הרעפים, מציעה גג רעפים מוגבה של 1.2 מטר, כאשר המדיניות מאפשרת גג ללא הגבהה. מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות לעניין הגבהת גג הרעפים. חו"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין הריסת מבנה קיים בן 2 קומות למעט שימור והקמת מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף. בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . הקלה מקו בנין לקו בנין של שאר בניינים ברחוב . הקלה בדבר תוספת מרפסת בעומק 1.2 מעל דרך בהתאם לקיים ברחוב . הקלה דבר בניה בקירות משותפים עם חלקות סמוכות . קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 3 מ' מגבול המגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול המגרש.		

חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש. *המבנה הינו היסטורי ולכן קווי הבניין לבניין החדש יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים, ככל שנקבעה שמירת חזיתות קיימות מטעמי שימור. במבנה מוצע שימור חזיתות מזרחית ומערבית שהינן קדמיות - לכן קו בניין בחזיתות אלה יהיה 0. חזית צפונית ודרומית – קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבינוי כזה ובהתאם להקלה שפורסמה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת. הבינוי המוצע בבקשה עומד בתחום קווי הבניין המותר לתמ"א 38 בחזיתות צידיות ובחזיתות קדמיות – בהתאם להקלה שפורסמה. חריגות : - חזית מערבית קדמית (רחוב שד"ל) - מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה של 50 ס"מ מקו בניין וגבול מגרש ומעל דרך. פורסמה הקלה על מרפסת מעל דרך בעומק 1.2 מ' בהתאם לתקנות- אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 357.96 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : 291.45 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים : לא מוצעים בבקשה מחסנים. מרפסות :		

חזית מערבית קדמית (רחוב שד"ל) - מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה של 50 ס"מ מקו בניין וגבול מגרש ומעל דרך. פורסמה הקלה על מרפסת מעל דרך בעומק 1.2 מ' בהתאם לתקנות- אין מניעה לאשר. מרפסת גג – מוצעת מרפסת גג במפלס +7.17 - אין מניעה לאשר. ממ"ק / ממ"ד : בבקשה מוצע ממ"ד בשטח של 24 מ"ר. לא מוצעת מבואה וחדר שירותים ע"פ תיקון 163. יש להציע 12 מ"ר כשטח שירות עבור ממ"ד, יתר השטח – יחושב כעיקרי. תברואה : לא ניתן להציע פתרון אשפה בתחום החלקה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור עגלה 350 ליטר. שימור /גג רעפים : כפי שמוצע בבקשה הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונים ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש. עצים : לא קיימים עצים בתחום החלקה, בינוי בתכסית 100%. פיתוח שטח, מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : יש להציג את כלל התשתיות הנדרשות בתוך המבנה, ללא פגיעה בחזיתות המיועדות לשימור.		

חשמל : באישור חברת החשמל שהתקבל, לא נדרש בפתרון בחלקה. ניקוז מי נגר : מוצע בינוי בתכסית של 100% - יש להציג פתרון חלחול מכני בתיאום עם איכות סביבה. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות : ההתנגדויות התקבלו ע"י 2 בעלות דירה במבנה בקיר משותף (רח' מיוחס 15) כך שניתן לראותן כהתנגדות אחת. להלן עיקר הטענה: "קיר הדירה שלנו גובל עם הדירה המיועדת להריסה, מדובר בבתים ישנים מה שיכול לגרום למיטוט הבית שלנו) מקרים כאלה קרו בעבר ברחובות נבון ואלפנדרלי" מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים.		
הקלה בגין הריסת מבנה קיים בן 2 קומות למעט שימור והקמת מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף. בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה מקו בנין לקו בנין של שאר בניינים ברחוב. הקלה בדבר תוספת מרפסת בעומק 1.2 מעל דרך בהתאם לקיים ברחוב. הקלה דבר בניה בקירות משותפים עם חלקות סמוכות.	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	14
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	18
	אישור מחלקת השימור	19
	התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית, סעיף 9.	20
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	21
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	22
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	23
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	24

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים :

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות :

ההתנגדויות התקבלו ע"י 2 בעלות דירה במבנה בקיר משותף (רח' מיוחס 15) כך שניתן לראותן כהתנגדות אחת. להלן עיקר הטענה : "קיר הדירה שלנו גובל עם הדירה המיועדת להריסה, מדובר בבתים ישנים מה שיכול לגרום למיטוט הבית שלנו) מקרים כאלה קרו בעבר ברחובות נבון

ואלפנדר(י).

מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות לעניין הגבהת גג הרעפים :

חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית :

התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת של 2 - קומות מעל קומת מרתף עם גג רעפים מוגבה, תואמת מדיניות לעניין מס' קומות, וחורגת ממדיניות לעניין הגבהת גג הרעפים, מציעה גג רעפים מוגבה של 1.2 מטר, כאשר המדיניות מאפשרת גג ללא הגבהה.

ממ"ק / ממ"ד :

בבקשה מוצע ממ"ד בשטח של 24 מ"ר. לא מוצעת מבואה וחדר שירותים ע"פ תיקון 163.

יש להציע 12 מ"ר כשטח שירות עבור ממ"ד, יתר השטח – יחושב כעיקרי.

שימור גג רעפים :

כפי שמוצע בבקשה הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור.

מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונים ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש.

פיתוח שטח, מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

יש להציג את כלל התשתיות הנדרשות בתוך המבנה, ללא פגיעה בחזיתות המיועדות לשימור.

ניקוז מי נגר :

מוצע בינוי בתכסית של 100% - יש להציג פתרון חלחול מכני בתיאום עם איכות סביבה.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2017/0966.02</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד להשכלה גבוהה
מהות בקשה	תוספת של 6 קומות למבנה קיים, עבור אולמות הרצאות, מ. משרדים לסגל האקדמי ולמנהלה, והוספת מעלית חיצונית כולל מבואה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אונברסיטה העברית
עורך הבקשה	אדריכל פלוך יורק
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עין כרם 20, מרכז רפואי הדסה עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30391	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13000	תחילת תוקף	29/11/2013			
2234	תחילת תוקף	27/12/1979			
3931	תחילת תוקף	07/05/1992			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבקשה לתוספת קומות מעל בניין קיים המשמש למרפאות במתחם בית החולים עין כרם, ברח' עין כרם 20, גוש : 30391 חלקה : 57.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "תוספת 2 קומות במסגרת הקלה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 31.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 57, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

תנאים ופרוט אם התקבלו

איכות סביבה : אושר

אישור שפ"ע : אושר

תברואה : אושר

הסדרי תנועה : אושר כמפורט להלן : אין התנגדות לתכנית. עבור הפקולטה לרפואת שיניים דרוש 10 מ"ח על פי תקן חניה 5166ב תקן רק"ל מוצע 10 מ"ח בחניון הבנה הקיים על אף שהוא בחלקו בזכות דרך בהתאם לאישור של צחי ויטלזון ניתן להשתמש בשטח זה לטובת החניה

שימור : אושר פטור .

מידע קודם

מתאריך	
29/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע גם לעניין גובה בניה וזאת כי מבקשים גובה של 740.23 מטר במקום גובה מותר של 730 מטר וזאת בשל ההקלה אשר פרסמו לתוספת 2 קומות כאשר אין התייחסות להקלה בגובה
	לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית . b כולל עדכון טבלת ההקלות עם הקלה סגין חריגה בגובה מבנה
28/04/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	3931
	תחילת תוקף :
	07/05/1992
	ייעוד הקרקע : מבנה ציבורי

רקע לבקשה הבקשה נדונה בוועדה מיום 29.4.2025 כאשר הוחלט לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים עוד הוחלט כי יש להגיש תיק מידע חדש טרם החזרת הבקשה לדיון השלימו את התנאים הנדרשים ואף הגישו תיק מידע הכולל התייחסות של קוי הבנין. עוד הוחלט כי יש להנמיך את גובה המבנה וזאת כי עפ"י נספח בינוי ניתן לבנות עד לגובה אבסולוטי של 730 מטר בבקשה מבקשים גובה של 740.23 מטר וזאת בשל ההקלה אשר פרסמו לתוספת 2 קומות כאשר אין התייחסות להקלה בגובה – יובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע גם לעניין גובה בניה . לאחר וועדה זו התקימה פגישה בנושא מספר הקומות ושטחי הבניה עם ממנוה אגף רישוי והוחלט כי קומת הבניינים בין המבנה הקיים והתוספת תתוכנן בגובה של 180 לצורך שימוש טכני בלבד ולכן הדבר לא מהווה קומה והבקשה היא לתוספת 6 קומות וקומה טכנית שלא נכללת במניין הקומות – תכנון זה אושר ע"י ממנוה האגף . ולכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור . הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3931 הקובעת שטח לבניין ציבורי אשר תוקפה מיום 7.5.1992 וכפופה ל בתכנית הנ"ל סעיף סטיה ניכרת : אין סעיף סטיה ניכרת. מתאר 62 . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מ ידע שהוגש ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם לתשריט תוכנית 3931 בניין 4א'. כאשר אין חריגות מקו בנין ניתן לראות כי המבנה המאושר כולל חריגה בחזית מערבית עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה מקו בניין בשיעור של 0.75 מ', והחריגה היא של 30- ס"מ מקו הבניין, אך הבינוי צומצם לתחום קו בנין . שטח בניה מוצע תוספת בינוי בבניין 4א', עפ"י הוראות התוכנית שטח בניה מירבי בבניין זה : 6,660 מ"ר סה"כ המבנה כולל 6659.97 מ"ר – כנדרש . יובהר כי שטח זה לא כולל שטח מדרגות חירום שלא נדרשות בחישוב שטחים.		

גובה בניה עפ"י נספח הבינוי : ניתן להציע בינוי עד לגובה של כ-730.00 - מפלס אבסולוטי. מוצע: תוספת בינוי עד לגובה אבסולוטי של 740.23 מטר, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אך ללא פרסום בגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין גובה הבניה . מס' קומות : מותר : 11 קומות, קיים : 6 קומות, מוצע: תוספת של 6 קומות וקומת ביניים לצורכי שרות סה"כ : 31 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת 2 קומות, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר תוספת 4 קומות בהקלה, המוצע עומד במותר. תיקון התוכנית : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית . b כולל עדכון טבלת ההקלות עם הקלה סגין חריגה בגובה מבנה התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		
לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת 7 קומות מעל בניין בן 6 קומות, מעלית ומדרגות חרום בחזית הצפונית, המוצע מובא לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון. קווי בניין : בנוסף, מוצעת מעלית ומדרגות חרום, המדרגות המוצעות נראות חורגת בחלקן מקו הבניין, אך היות ולא התקבל התחייסות מח' המידע לעניין קווי הבניין לא ניתן לבחון את החריגה המועצת - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל התייחסות מח' המידע לקו הבניין מכח תוכנית 3931.	29/04/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

גובה בניה : עפ"י נספח הבינוי : ניתן להציע בינוי עד לגובה של כ-730.00 - מפלס אבסולוטי. מוצע : תוספת בינוי עד לגובה כולל של 52.9 מ' מהווה 741.98 - מפלס אבסולוטי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אך ללא פרסום בגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין גובה הבניה. אישור י גורמים : א.סביבה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת 7 קומות מעל בניין בן 6 קומות, מעלית ומדרגות חרום בחזית הצפונית, המוצע מובא לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון. קווי בניין : בנוסף, מוצעת מעלית ומדרגות חרום, המדרגות המוצעות נראות חורגות בחלקן מקו הבניין, אך היות ולא התקבל התחייסות מח' המידע לעניין קווי הבניין לא ניתן לבחון את החריגה המועצת - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל התייחסות מח' המידע לקו הבניין מכח תוכנית 3931.	20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

גובה בניה : עפ"י נספח הבינוי : ניתן להציע בינוי עד לגובה של כ-730.00 - מפלס אבסולוטי. מוצע : תוספת בינוי עד לגובה כולל של 52.9 מ' מהווה 741.98 - מפלס אבסולוטי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אך ללא פרסום בגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין גובה הבניה. אישור י גורמים : א.סביבה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3931 תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : מקום למוסד *3931 תחילת תוקף 07.05.1992, שטח לבניין ציבורי. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	10/04/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם לתשריט תוכנית 3931 בנין 4' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מוצע עמודים חיצוניים לתוספת המוצעת, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה מקו בניין בשיעור של 0.75 מ', העמודים מוצעים בחריגה של כ-30 ס"מ מקו הבניין, המוצע עומד בחריגה המותרת. בנוסף, מוצעת מעלית ומדרגות חרום, המדרגות המוצעות נראות חורגת בחלקן מקו הבניין, אך היות ולא התקבל התחייסות מח' המידע לעניין קווי הבניין לא ניתן לבחון את החריגה המועצת - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל התייחסות מח' המידע לקו הבניין מכח תוכנית 3931. שטח בניה : מוצע תוספת בינוי בבנין 4', עפ"י הוראות התוכנית שטח בניה מירבי בבנין זה : 6,660 מ"ר. קיים - עיקרי : 2,771.92 מ"ר, שרות : 366.81 מ"ר, סה"כ שטח קיים : 3,138.73 מ"ר. מוצע - עיקרי : 2,720.46 מ"ר, שרות : 1,071.18 מ"ר, סה"כ שטח מוצע : 2,720.46 מ"ר. סה"כ השטח כולל : 6,933.37 מ"ר, מתוך שטח זה ישנם שטחים שלא נכללים בזכויות הבניה כמפורט : שטחים שלא נכללים בזכויות הבניה : שטח מדרגות חירום שלא נדרשות בחישוב שטחים חושבו כשרות, סה"כ שטח המדרגות הינו 326.36 מ"ר. שטח מרחבים מוגנים מוצע 134.28 מ"ר וקיים 112.82 מ"ר, סה"כ 247.1 מ"ר. סה"כ שטח שלא נחשב כחלק מזכויות הבניה הינו : 573.46 מ"ר. סה"כ שטח נחשב בזכויות הבניה : 6,359.91 מ"ר > 6,660 (מותר לבניה) - השטחים המוצעים עומדים במותר.		

גובה בניה : עפ"י נספח הבינוי : ניתן להציע בינוי עד לגובה של כ-730.00 - מפלס אבסולוטי. מוצע : תוספת בינוי עד לגובה כולל של 52.9 מ' מהוה 741.98 - מפלס אבסולוטי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אך ללא פרסום בגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין גובה הבניה. מס' קומות : מותר : 11 קומות, קיים : 6 קומות, מוצע : תוספת 7 קומות ויציאה לגג, סה"כ : 13 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת 2 קומות, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר תוספת 4 קומות בהקלה, המוצע עומד במותר. תימוכין קניינים : ל"ר לבקשה בעלים יחיד. אישורי גורמים : א.סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, מבני ציבור - שוחרר, אין עניין לבחינה, דרכים - אושר, שימור - התקבל פטור, תברואה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת 7 קומות מעל בניין בן 6 קומות, מעלית ומדרגות חרום בחזית הצפונית, המוצע מובא לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת 2 קומות במסגרת הקלה ,	10/12/2024	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 משרד הבריאות	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין הפרסום שבוצע גם לעניין גובה בניה וזאת כי מבקשים גובה של 740.23 מטר במקום גובה מותר של 730 מטר וזאת בשל ההקלה אשר פרסמו לתוספת 2 קומות כאשר אין התייחסות להקלה בגובה

לאחר הכרעת הועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית . b כולל עדכון טבלת ההקלות עם הקלה סגין חריגה בגובה מבנה

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>1991/0895.02</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה למגורים עפ"י תב"ע, תוספת 2 חניות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הכהן אריאל יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי פירו גבי
מתכנן השלד	מהנדס שמוחה איזיק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

יאנוש קורצ'אק 14 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4657	תחילת תוקף	09/10/1997			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית בן 2 קומות ו-2 קומות חלקיות, הכולל 4 יח"ד, ברח' קורצאק 14, קרית יובל, גוש : 30414, חלקה : 76.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.80 : מוצעת תוספת קומה הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, מוצעת חצר אנגלית בחזית מזרחית, מוצעת חניה בחזית הדרומית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת תוספת בינוי ומרפסת גג בחזית הדרומית ותוספת בינוי בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת ממ"ד"

"הקלה בדבר מחסנים עד 20 מ"ר"

"תוספת חדר הסקה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 17.06.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 76, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, הממ"ד המחסן, וחדר ההסקה הוסרו מהבקשה, התוכנית תוקנה כנדרש וכן הושלמו תנאים טרם דיון - אישור איכ"ס- התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר – אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון. אישור איכות סביבה- התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר -אין מניעה לאשר.
	הריסה :
	עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה.

אישורי גורמים : איכות סביבה – התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4657 תחילת תוקף : 09/10/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4657 תחילת תוקף 09.10.1997, מגורים מיוחד. *מתאר 62 דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון- אישור איכות סביבה- התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר -אין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה והקטנת מרווחים, החריגות מקו הבניין שהוצעו צומצמו וכעת אין חריגה משטחי הבניה המותרים.	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית 4657 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, מוצע בבקשה תוספת וחניה בהתאם לנספח הבינוי. שטחי הבניה בנוסף לנספח הבינוי הוסרו מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4657 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מרתף, מפלס 2.80- : חזית צפונית : מוצע ממ"ד, מחסן וח.הסקה בחריגה מקו בניין לקומת הקרקע, השטחים הוסרו מהבקשה היות והיוו סטיה ניכרת. חזית מזרחית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, החצר אנגלית הוסרה מהבקשה. שטח בניה : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין. מוצע תוספת בינוי בשטח של 30.93 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-40.80 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע. שטחי הבניה המוצעים הינם במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ועומד בשטחי הבניה המותרים. ממ"ד : הממ"ד שהוצע הוסר מהבקשה. מס' קומות : מוצע בבקשה : תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע : תותר תוספת קומה למגורים בקומת המרתף, המוצע עומד במותר.		

מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף, ובהתאם לנספח הבינוי, שטח המרפסת המוצעת הוא 20.07 מ"ר. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה. חניה : עפ"י הוראות התוכנית : החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה : מוצעת חניה לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית - הוגש אישור ממח' הסדרי תנועה והמוצע תואם לנדרש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע, התקבלו 100% חתימות בעלי הזכות בנכס. אישורי גורמים : איכות סביבה –התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, הממ"ד המחסן, וחדר ההסקה הוסרו מהבקשה, התוכנית תוקנה כנדרש וכן הושלמו תנאים טרם דיון- אישור איכ"ס- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת- האישור יהווה תנאי לקבלת היתר – אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה, לתקן את התוכנית ולהשלים תנאים טרם דיון. קווי בניין : קומת מרתף, מפלס -2.80 : חזית צפונית : מוצע ממ"ד, מחסן וח.הסקה בחריגה מקו בניין לקומת הקרקע, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המחסן והממ"ד מהבקשה. חזית מזרחית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ', החצר המוצעת אינה עומדת בהוראות החוק - יש לצמצם את גובה החצר המוצעת ל-1.5 מ' המותרים. שטח בניה : מוצע בבקשה שטח שרות בקומת המרתף 15.74 מ"ר מחסן, 9.70 מ"ר חדר הסקה ו-10.78 מ"ר ממ"ד, היות ולא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את המחסן וחדר ההסקה - יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית הצפונית בתת הקרקע בקונטור הבית הקיים בשטח של 10.79 מ"ר, 9 מ"ר נטו. הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לשכנים בקומה א' וכן לא הוצג פתרון מגוני עבור שאר הדיירים - יש להציג תוכנית צל לממ"ד עבור שאר דיירי הבניין.	22/10/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הריסה : עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה. חניה : עפ"י הוראות התוכנית : החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה : מוצעת חניה לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית - יש להגיש אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר - יש להתאים את התוכנית להרמוניקה שאושרה באיכות הסביבה, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן	14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

וחדר הסקה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה, לתקן את התוכנית ולהשלים תנאים טרם דיון. קווי בניין : קומת מרתף, מפלס 2.80- : חזית צפונית : מוצע ממ"ד, מחסן וח.הסקה בחריגה מקו בניין לקומת הקרקע, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המחסן והממ"ד מהבקשה. חזית מזרחית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ', החצר המוצעת אינה עומדת בהוראות החוק - יש לצמצם את גובה החצר המוצעת ל-1.5 מ' המותרים. שטח בניה : מוצע בבקשה שטח שרות בקומת המרתף 15.74 מ"ר מחסן, 9.70 מ"ר חדר הסקה ו-10.78 מ"ר ממ"ד, היות ולא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את המחסן וחדר ההסקה - יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית הצפונית בתת הקרקע בקונטור הבית הקיים בשטח של 10.79 מ"ר, 9 מ"ר נטו. הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לשכנים בקומה א' וכן לא הוצג פתרון מגוני עבור שאר הדיירים - יש להציג תוכנית צל לממ"ד עבור שאר דיירי הבניין. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה.		

חניה : עפ"י הוראות התוכנית : החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה : מוצעת חניה לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית - יש להגיש אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר - יש להתאים את התוכנית להרמוניקה שאושרה באיכות הסביבה, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. 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 : 4657 תחילת תוקף : 09/10/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *4657 תחילת תוקף 09.10.1997, מגורים מיוחד.	26/08/2025	חוות דעת תכנונית

מתאר 62* סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין הקטנת מרווחים - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתכנית 4657 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, מוצע בבקשה תוספת וחניה בהתאם לנספח הבינוי, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין שטחי השרות המוצעים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4657 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מרתף, מפלס 2.80- : חזית צפונית : מוצע ממ"ד, מחסן וח.הסקה בחריגה מקו בניין לקומת הקרקע, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המחסן והממ"ד מהבקשה. חזית מזרחית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ', החצר המוצעת אינה עומדת בהוראות החוק - יש לצמצם את גובה החצר המוצעת ל-1.5 מ' המותרים. לעניין הממ"ד המוצע - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין. מוצע תוספת בינוי בשטח של 30.97 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-40.80 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע. שטחי הבניה המוצעים הינם במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע.		

מוצע בבקשה שטח שרות בקומת המרתף 15.74 מ"ר מחסן, 9.70 מ"ר חדר הסקה ו-10.78 מ"ר ממ"ד, היות ולא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את המחסן וחדר ההסקה - יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית הצפונית בתת הקרקע בקונטור הבית הקיים בשטח של 10.79 מ"ר, 9 מ"ר נטו. הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לשכנים בקומה א' וכן לא הוצג פתרון מגוני עבור שאר הדיירים - יש להציג תוכנית צל לממ"ד עבור שאר דיירי הבניין. מס' קומות : מוצע בבקשה : תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע : תותר תוספת קומה למגורים בקומת המרתף, המוצע עומד במותר. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף, ובהתאם לנספח הבינוי, שטח המרפסת המוצעת הוא 20.07 מ"ר. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יורס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה. חניה : עפ"י הוראות התוכנית : החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה : מוצעת חניה לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית - יש להגיש אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. תימוכין קניינים :		

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, התקבלו חתימות של 3/4 בעלי הזכות בנכס. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר - יש להתאים את התוכנית להרמוניקה שאושרה באיכות הסביבה, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה, לתקן את התוכנית ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד הקלה בדבר מחסנים עד 20 מ"ר תוספת חדר הסקה	27/05/2025	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
	גגשת 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
	תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה.	12
	אישור איכות סביבה	13

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, הממ"ד המחסן, וחדר ההסקה הוסרו מהבקשה, התוכנית תוקנה כנדרש וכן הושלמו תנאים טרם דיון - אישור איכ"ס- התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר – אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון. אישור איכות סביבה-התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר -אין מניעה לאשר.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה.

אישורי גורמים :

איכות סביבה –התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>1991/0173.11</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג+ ממ"דים+ מרפסת גג+ שימוש בחלל גג למחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אזולאי אביה יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

הסביון 3, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	73	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10517	תחילת תוקף	25/03/2008	73	אזור מגורים מיוחד	1364
2561	תחילת תוקף	14/01/1982	18	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין טורי דו-קומתי, הכולל 16 יח"ד ותוספת בקומת המרתף ובקומת הגג, משמש למגורים ברח' הסביון 3, עיר גנים, גוש : 30438 חלקה : 73.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.80 : מוצע לת"ח מס' 3 תוספת ממ"ד והגדלת מרפסת קיימת בחזית צפונית המוצע כולל חישוב כעיקרי חדר מחוזק קיים.

מוצע לת"ח מס' 4 תוספת ממ"ד מעל ממ"ד קיים מאושר בקומת הקרקע בחזית מזרחית.

קומה ב', מפלס +5.60 : מוצע תוספת קומה לת"ח מס' 4 ומרפסת גג בחזית מזרחית.

קומה ג', מפלס +8.40 : מוצע שימוש בחלל רעפים לת"ח מס' 4.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"בניה שלא בהינף אחד"

"שימוש בחלל גג רעפים עבור מחסן בשטח של 8% משטח הדירה"

"בניית חלונות קוקיה בגג רעפים"

"שנוי גובה הבניין 9.73 מ' מהאוויר בתבוע ל-10.80"

"חריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממ"ד בחזית מזרחית וצפונית"

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 73, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה רקע : בתאריך 30/07/2025 הבקשה אושרה חלקית בכפוף לתנאים הבאים : - לבטל הגדלת המרפסת המוצעת בחזית צידית ע"מ למנוע החריגה המוצעת העולה על 10% המותרים ומהווה סטיה ניכרת. ניתן להותיר את המרפסת כפי שהיא בהיתר, אך במידה שהיא תוסט החלק החדש אינו ניתן לאישור. - לצמצם את השטח המוצע בקומת הגג למותר בהתאם לחלוקה לכל דיירי הקומות העליונות.

לאחר אישור תקנות מיגון חדשות התקבלה בקשת אחד המבקשים להגדיל מידות ממ"ד המאושר בדירתו בהתאם למידות המוגדלות. לפיכך בוצע פרסום חוזר של הקלות לתכנית הבקשה המעודכנת: בניה שלא בהינף אחד שימוש בחלל גג רעפים עבור מחסן בשטח של 8% משטח הדירה בנית חלונות קוקיה בגג רעפים שנוי גובה הבניין מ9.73 המאושר בתב"ע 10.80 חריגה בקווי הבניין לצורך בנית ממד בחזית מזרחית וצפונית לא התקבלו התנגדויות. המלצת האגף: ניתן לאשר תכנית הבקשה העדכנית בכפוף לתנאים שבהחלטת הועדה מתאריך 30/07/2025 כאמור לעיל. עקב הגדלת ממ"ד בחזית צידית בוטלה הגדלת המרפסת. ניתן לאשר את הגדל הממ"ד זאת בהתאם לתקנות. מאחר וחלה בחלקה תב"ע נקודתית שכוללת נספח בינוי מפורט וטבלת השטחים, שקיבלה תוקף לאחר 08/1989, לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה. היות ויצאו בעבר היתרים עם הגדלת גובה חלל גג רעפים בהקלה ללא כיסוי בזכויות בנייה לכך, לא ניתן להמציא זכויות בנייה לכך מעבר אלה שהוגדרו בתקנות תב"ע 10517. לכן יש לעמוד בדרישה לצמצם את השטח המוצע בעליית הגג למותר. בנוסף, מאחר ובקומת הגג מוצע מחסן הרי שיש לצמצם את מידות החלון בהתאמה לחלל המיועד למחסן דהיינו 80/60 ס"מ בלבד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2561 תחילת תוקף:	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

14/01/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד		
בניה שלא בהינף אחד שימוש בחלל גג רעפים עבור מחסן בשטח של 8% משטח הדירה בנית חלונות קוקיה בגג רעפים שנוי גובה הבניין מ9.73 המאושר בתבע ל10.80 חריגה בקווי הבניין לצורך בנית ממד בחזית מזרחית וצפונית	24/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הוועדה פוטרת מהחתמת הדייר מקומת הקרקע, המוצע אינו יוצר מעטפת לדירה הקיימת, היות והממ"ד יוצא מבינוי קיים על עמודים מאושר בהיתר 91/173.4. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"דים, תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, בוצע פרסום כנדרש. שטח בניה : ש.שרות : מותר עפ"י תב"ע : 27.24 מ"ר עבור שרות מעל מפלס ,0.00 מוצע : מוצע שימוש בחלל רעפים כשרות, שטח חלל הרעפים אינו עולה על 2.16 מ', סה"כ שטח מוצע 9.63 מ"ר. המוצע עולה על השטח המותר בחלוקה לכל דיירי הקומות העליונות - יש לצמצם את השטח המוצע בקומת הגג למותר. מרפסת זיז : חזית צפונית - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת מאושרת בהיתר	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

91/173.4, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי ב-2 מ', עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרפסת זיז בקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת עולה על 10% המותרים - יש להסיר את הגדלת המרפסת המוצעת מהבקשה, ניתן להותיר את המרפסת כפי שהיא בהיתר, אך במידה שהיא תוסט החלק החדש אינו ניתן לאישור. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
מובא להכרעת הוועדה : לעניין חתימת דייר המעטפת, מדובר בדירת עמידר, המוצע אינו יוצר מעטפת לדירה הקיימת, היות והממ"ד יוצא מבינוי קיים על עמודים מאושר בהיתר 91/173.4, המעטפת מוצעת ליד דירת עמידר - מובא להכרעת הוועדה לעניין חתימת המעטפת אם נדרש. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"דים, תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, בוצע פרסום כנדרש, מובא להכרעת הוועדה לעניין חתימת דירת עמידר לממ"ד המוצע. שטח בניה : ש.שרות : מותר עפ"י תב"ע : 27.24 מ"ר עבור שרות מעל מפלס 0.00, מוצע : מוצע שימוש בחלל רעפים כשרות, שטח חלל הרעפים אינו עולה על 2.16 מ', סה"כ שטח מוצע 9.63 מ"ר, המוצע עולה על השטח המותר בחלוקה לכל דיירי הקומות העליונות - יש לצמצם את השטח המוצע בקומת הגג למותר. ממ"ד : לעניין חתימת הדייר מתחת, מדובר בדירת עמידר, המוצע אינו יוצר מעטפת לדירה הקיימת, אלא יוצא מבינוי קיים על עמודים מאושר בהיתר 91/173.4, המעטפת מוצעת ליד דירת עמידר - מובא להכרעת הוועדה לעניין חתימת המעטפת אם נדרש.	27/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מרפסת זיז : חזית צפונית - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת מאושרת בהיתר 91/173.4, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי ב-2 מ', עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרפסת זיז בקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת עולה על 10% המותרים - יש להסיר את הגדלת המרפסת המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : לעניין חתימת דייר המעטפת, מדובר בדירת עמידר, המוצע אינו יוצר מעטפת לדירה הקיימת, אלא יוצא מבינוי קיים על עמודים מאושר בהיתר 91/173.4, המעטפת מוצעת ליד דירת עמידר - מובא להכרעת הוועדה לעניין חתימת המעטפת אם נדרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10517 תחילת תוקף : 25/08/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *10517 תחילת תוקף 25.08.2008, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד,	23/07/2025	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל.

נספח בינוי :

בתב"ע 10517 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין ושטחי בניה,

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי ושימוש בחלל רעפים וממ"ד בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין שימוש בחלל רעפים והממ"ד המוצע.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09.06.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 10517 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז וממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז וממ"ד)

חזית מזרחית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד)

שטח בניה :

מותר : תוספת 723.10 מ"ר עיקרי, מוצע בבקשה המרת שטח חדר מחוזק משרות לעיקרי ליח"ד ת"ח מס' 3 ותוספת על הגג בהתאם לנספח הבינוי ליח"ד ת"ח מס' 4, הכל בתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המותרים.

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 50.07 מ"ר, עבור חישוב שטח חדר מחוזק כעיקרי היות ומוצע ממ"ד ועבור תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי.

ש.שרות : מותר עפ"י תב"ע : 27.24 מ"ר עבור שרות מעל מפלס 0.00, מוצע : מוצע שימוש בחלל רעפים כשרות, שטח חלל הרעפים אינו עולה על 2.16 מ', סה"כ שטח מוצע 9.63 מ"ר, המוצע עולה על השטח המותר בחלוקה לכל דיירי הקומות העליונות - יש לצמצם את השטח המוצע בקומת הגג למותר.

ממ"ד :

חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, הממ"ד מוצע מעל ממ"ד מאושר קיים בהיתר 11/506.1, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין.

חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, הממ"ד מוצע במקום חדר מחוזק מאושר בהיתר 91/173.4, השטח שאושר כשרות מוצע כעת כעיקרי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד מוצע בחריגה שעומדת ב-2/3 המותרים, החלון אינו פונה לחלקה הגובלת. הממ"ד מוצע בחזית שאינה ארוכה היות ומבחינת נתוני השטח אין מקום בחזית הארוכה לממ"ד. לעניין חתימת הדייר מתחת, מדובר בדירת עמידר, המוצע אינו יוצר מעטפת לדירה הקיימת, אלא יוצא מבינוי קיים על עמודים מאושר בהיתר 91/173.4, המעטפת מוצעת ליד דירת עמידר - מובא להכרעת הוועדה לעניין חתימת המעטפת אם נדרש. מרפסת זיז : חזית צפונית - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת מאושרת בהיתר 91/173.4, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי ב-2 מ', עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרפסת זיז בקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת עולה על 10% המותרים - יש להסיר את הגדלת המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' קומות : מותר : 4 קומות, מוצע : תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי ושימוש בחלל רעפים, חלל הגג בגובה מקסימלי כשל 2.16 מ' ואינו מהווה תוספת קומה - עומד במותר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד", פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בשטח משותף, נדרש 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 50% מבעלי העמודה, הוגשו 9/16		

חתימות בעלי הזכות בנכס. לעניין חתימת דייר המעטפת, מדובר בדירת עמידר, המוצע אינו יוצר מעטפת לדירה הקיימת, אלא יוצא מבינוי קיים על עמודים מאושר בהיתר 91/173.4, המעטפת מוצעת ליד דירת עמידר - מובא להכרעת הוועדה לעניין חתימת המעטפת אם נדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"דים, תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, בוצע פרסום כנדרש, מובא להכרעת הוועדה לעניין חתימת דירת עמידר לממ"ד המוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה שלא בהינף אחד שימוש בחלל גג רעפים עבור מחסן בשטח של 8% משטח הדירה בנית חלונות קוקיה בגג רעפים שנוי גובה הבניין מ9.73 המאושר בתבע ל10.80 חריגה בקווי הבניין לצורך בנית ממד בחזית מזרחית וצפונית	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

רקע:

בתאריך 30/07/2025 הבקשה אושרה חלקית בכפוף לתנאים הבאים:

- לבטל הגדלת המרפסת המוצעת בחזית צידית ע"מ למנוע החריגה המוצעת העולה על 10% המותרים ומהווה סטיה ניכרת. ניתן להותיר את המרפסת כפי שהיא בהיתר, אך במידה שהיא תוסט החלק החדש אינו ניתן לאישור.

- לצמצם את השטח המוצע בקומת הגג למותר בהתאם לחלוקה לכל דיירי הקומות העליונות.

לאחר אישור תקנות מיגון חדשות התקבלה בקשת אחד המבקשים להגדיל מידות ממ"ד המאושר בדירתו בהתאם למידות המוגדלות.

לפיכך בוצע פרסום חוזר של הקלות לתכנית הבקשה המעודכנת:

בניה שלא בהינף אחד

שימוש בחלל גג רעפים עבור מחסן בשטח של 8% משטח הדירה

בנית חלונות קוקיה בגג רעפים

שוני גובה הבניין מ9.73 המאושר בתבע ל10.80

חריגה בקווי הבניין לצורך בנית ממד בחזית מזרחית וצפונית

לא התקבלו התנגדויות.

המלצת האגף:

ניתן לאשר תכנית הבקשה העדכנית בכפוף לתנאים שבהחלטת הועדה מתאריך 30/07/2025

כאמור לעיל. עקב הגדלת ממ"ד בחזית צידית בוטלה הגדלת המרפסת.

ניתן לאשר את הגדל הממ"ד זאת בהתאם לתקנות.

מאחר וחלה בחלקה תב"ע נקודתית שכוללת נספח בינוי מפורט וטבלת השטחים, שקיבלה תוקף לאחר 08/1989, לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה. היות ויצאו בעבר היתרים עם הגדלת גובה חלל גג רעפים בהקלה ללא כיסוי בזכויות בנייה לכך, לא ניתן להמציא זכויות בנייה לכך מעבר אלה שהוגדרו בתקנות תב"ע 10517. לכן יש לעמוד בדרישה לצמצם את השטח המוצע בעליית הגג למותר.

בנוסף, מאחר ובקומת הגג מוצע מחסן הרי שיש לצמצם את מידות החלון בהתאמה לחלל המיועד למחסן דהיינו 80/60 ס"מ בלבד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>1980/0342.02</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלבז פרנק דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

מרץ דוד 2, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2819	תחילת תוקף	17/06/1982			
3060	תחילת תוקף	20/01/1983			
3328	תחילת תוקף	30/06/1985			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1983 תיק בניין מספר : 1980/0342

סך השטח העירי המאושר בבקשה 2386,34 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 8 יח"ד קיימות. בתוך החלקה רשומות 97 ת"ח .

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי בסך 26,28 מ"ר ע"ח 5% להרחבת דירת גג.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

לא מבקשים הקלות

התקבלו 5 התנגדויות

בעלות וסימוכין קנייניים :

הדירה בבעלות המבקש. לדירה רשומות הצמדות :

מחסן 2,1 מ"ר

חנייה 11,5 מ"ר

מרפסת לא מקורה 23,2 מ"ר

מידע קודם

	מתאריך	
	28/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

הבקשה נדונה בוועדה ונדחתה מאחר שלא הוצע חישוב מפורט זכויות המבקש להרחבת דירת גג 5% בהתאם לכלל דירות הגג הקיימות בחלקה. התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת, כולל הצגת הצמדות לפי תשריט הבית המשותף וחישוב זכויות להרחבת דירת גג. התקבל אישור מנהל האגף להשלמת קומת גג – אין מניעה לאשר את המוצע. הבינוי מבוקש בתוך מרפסת גג קיימת ומוצמדת למבקש. התנגדויות התקבלו 6 התנגדויות טענות המתנגדים : פרטי הבקשה מטעים לא מבין על איזה גג מבוקשת הבנייה. הוצג שטח הדירה 90 מ"ר בשונה באופן מהותי לרשום בנסח טאבו 64 מ"ר הדירה המצולמת בבקשה אינה הדירה של המבקש. היקף הבניה פוגע קשות בחלקו המתנגד הבנייה המבוקשת תמנע גישה יחידה לגג המשותף ממרפסת המבקש שנמצאת לפני הכניסה לדירתו, מבקש להשאיר גישה בטוחה לגג. תוספת מרפסת מהווה פגיעה בפרטיות השכנים, חסימת אור ואוויר – הבקשה לא כוללת מרפסת לדירת המבקש כבר קיימת מרפסת ואין בכלל צורך במרפסת נוספת המבקש לא ציין שבכוונתו לבנות על גג בניין סמוך - ברח' נובומיסקי 6. – לא חלק מהבקשה, חו"ד לא מתייחסת לכוונות אלא רק למוצג בתכנית הבקשה. השטח מבוקש מכוח 5% השלמת קומת גג ובשטח מרפסת גג קיימת המוצמדת לו. הבינוי אינו מסתיר ו/או פוגע בדירת המתנגדים שאינם מתגוררים בקרבתו. יצוין בבניין מורכב הכולל אגפים רבים.	האם לזמן את המתנגדים

אין ולא היתה גישה משטח זה לקומת הגג כאשר היציאה לגג קיימת מחדר המדרגות באמצעות סולם ואין נגיעה. לאור האמור מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את הצדדים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3328 תחילת תוקף : 30/06/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 תכניות כפופות : 2819 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי	28/04/2026	חוות דעת תכנונית

קיימים נספחים בקנ"מ 1/250 בנושא חתכים, מפלסי גובה ופיתוח. לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 13/02/24 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקוי הבניין המאושר לתוספות. מספר קומות מס קומות מרבי מותר עפ"י התכנית : 4 מעל קומת חנייה תת קרקעית מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 42 לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים :		

שטח עיקרי מוצע בבקשה 26,28 מ"ר ע"ח תוספת שטח 5% להרחבות דירת גג. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 10000 מ"ר עבור מגרש 2 הבקשה לא כוללת חישוב יתרת זכויות השטח העיקרי בהתאם למאושר עד כה בחלקה. כ"כ לא הוצג חישוב זכויות להרחבת דירת גג באופן יחסי בהתאם לכמות דירות הגג הקיימות בחלקה. שטחי שרות : שטח שירות מוצע בבקשה : אין . שטח שירות מותר מכוח התכנית : אין התייחסות ממדים התכנית לא כוללת התייחסות לפתרון מיגוני. ולא מוצע בבקשה זו. התוספת מוצעת ע"ח 5% להרחבות דירת גג וחוות דעת עיצובית. התקבל אישור מנהל האגף להרחבת דירת גג :		

"מאשר בכפוף להתאמת פתחים בחזית בהתאם למצב" תימוכין קניינים בשטח משותף הדירה בבעלות המבקש. לדירה רשומות הצמדות : מחסן 2,1 מ"ר חנייה 11,5 מ"ר מרפסת לא מקורה 23,2 מ"ר התנגדויות		
ברמת שרת רח' מרץ דוד 2 , בבן 4 קומות בן 8 יח"ד קיימות מוצעת הבקשה להרחבת דירה ע"ח 5% להרחבת דירת גג. תב"ע ללא נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. אזור מגורים 2 מיוחד. בתוקף מ 1983 ס.ס.נ אין הקלות	03/09/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לא מבקשים הקלות התקבלו 6 התנגדויות. שפוגע ברוב הקנייני לבקשה. המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה לא כוללת חישוב מפורט זכויות המבקש להרחבת דירת גג 5% בהתאם לכלל דירות הגג הקיימות בחלקה. עקרונית ניתן לאשר בכפוף לאישור מהנדס העיר ובהתאם לדיון בהתנגדויות. לציין כי יש להבטיח גישת כלל הדיירים לגג משותף לצרכי תחזוקה. יש להציג תשריט בית משותף כראיה שהתוספת מוצעת בשטח המוצמד לדירת המבקש כתנאי לאישור הבקשה. הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לדיון בהתנגדויות. הסכמות וסימוכין קניינים לדירה רשומות הצמדות : מחסן 2,1 מ"ר חנייה 11,5 מ"ר מרפסת לא מקורה 23,2 מ"ר		
ברמת שרת רח' מרץ דוד 2 , בבן 4 קומות בן 8 יח"ד קיימות מוצעת הבקשה להרחבת דירה ע"ח 5% להרחבת דירת גג. תב"ע ללא נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. אזור מגורים 2 מיוחד. בתוקף מ 1983	04/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ס.ס.נ.אין הקלות לא מבקשים הקלות התקבלו 6 התנגדויות. שפוגע ברוב הקנייני לבקשה. המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה לא כוללת חישוב מפורט זכויות המבקש להרחבת דירת גג 5% בהתאם לכלל דירות הגג הקיימות בחלקה. עקרונית ניתן לאשר בכפוף לאישור מהנדס העיר ובהתאם לדיון בהתנגדויות. לציין כי יש להבטיח גישת כלל הדיירים לגג משותף לצרכי תחזוקה. יש להציג תשריט בית משותף כראיה שהתוספת מוצעת בשטח המוצמד לדירת המבקש כתנאי לאישור הבקשה. הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לדיון בהתנגדויות. הסכמות וסימוכין קניינים לדירה רשומות הצמדות : מחסן 2,1 מ"ר חנייה 11,5 מ"ר מרפסת לא מקורה 23,2 מ"ר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3328	24/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 30/06/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 תכניות כפופות : 2819 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי קיימים נספחים בקני"מ 1/250 בנושא חתכים, מפלסי גובה ופיתוח. לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 13/02/24 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקוי הבניין המאושר לתוספות. מספר קומות מס קומות מרבי מותר עפ"י התכנית : 4 מעל קומת חנייה תת קרקעית מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר		

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 42 לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה 26,28 מ"ר ע"ח תוספת שטח 5% להרחבות דירת גג. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 10000 מ"ר עבור מגרש 2 הבקשה לא כוללת חישוב יתרת זכויות השטח העיקרי בהתאם למאושר עד כה בחלקה. כ"כ לא הוצג חישוב זכויות להרחבת דירת גג באופן יחסי בהתאם לכמות דירות הגג הקיימות בחלקה. שטחי שרות : שטח שירות מוצע בבקשה : אין . שטח שירות מותר מכוח התכנית : אין התייחסות ממדים התכנית לא כוללת התייחסות לפתרון מיגוני. ולא מוצע בבקשה זו. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע התוספת מוצעת ע"ח 5% להרחבות דירת גג. כאמור לעיל לא הוצג חישוב זכויות להרחבת דירת גג באופן יחסי בהתאם לכמות דירות הגג הקיימות בחלקה.		

מרפסות זיז לי"ר תימוכין קניינים בשטח משותף הדירה בבעלות המבקש. לדירה רשומות הצמדות : מחסן 2,1 מ"ר חנייה 11,5 מ"ר מרפסת לא מקורה 23,2 מ"ר תנאים טרם דיון בוצעו התנגדויות התקבלו 6 התנגדויות טענות המתנגדים : פרטי הבקשה מטעים לא מבין על איזה גג מבוקשת הבנייה.		

הוצג שטח הדירה 90 מ"ר בשונה באופן מהותי לרשום בנסח טאבו 64 מ"ר היקף הבניה פוגע קשות בחלקו המתנגד הבנייה המבוקשת תמנע גישה יחידה לגג המשותף ממרפסת המבקש שנמצאת לפני הכניסה לדירתו, מבקש להשאיר גישה בטוחה לגג. הדירה המצולמת בבקשה אינה הדירה של המבקש. תוספת מרפסת מהווה פגיעה בפרטיות השכנים, חסימת אור ואוויר – הבקשה לא כוללת מרפסת הבנייה יפגע בהיקף השימוש של יתר הדיירים ובזכויות שלהם. לדירת המבקש כבר קיימת מרפסת ואין בכלל צורך במרפסת נוספת המבקש לא ציין שבכוונתו לבנות על גג בניין סמוך - ברח' נובומיסקי 6. – לא חלק מהבקשה, חו"ד לא מתייחסת לכוונות אלא רק למוצג בתכנית הבקשה. חוות דעת אדריכלית טרם התקבל אישור מהנדס העיר להרחבת דירת גג		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	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
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה נדונה בוועדה ונדחתה מאחר שלא הוצע חישוב מפורט זכויות המבקש להרחבת דירת גג 5% בהתאם לכלל דירות הגג הקיימות בחלקה.

התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת, כולל הצגת הצמדות לפי תשריט הבית המשותף וחישוב זכויות להרחבת דירת גג.

התקבל אישור מנהל האגף להשלמת קומת גג – אין מניעה לאשר את המוצע.

הבינוי מבוקש בתוך מרפסת גג קיימת ומוצמדת למבקש.

התנגדויות

התקבלו 6 התנגדויות טענות המתנגדים :

פרטי הבקשה מטעים לא מבין על איזה גג מבוקשת הבנייה.

הוצג שטח הדירה 90 מ"ר בשונה באופן מהותי לרשום בנסח טאבו 64 מ"ר

הדירה המצולמת בבקשה אינה הדירה של המבקש.

היקף הבניה פוגע קשות בחלקו המתנגד

הבנייה המבוקשת תמנע גישה יחידה לגג המשותף ממרפסת המבקש שנמצאת לפני הכניסה לדירתו,

מבקש להשאיר גישה בטוחה לגג.

תוספת מרפסת מהווה פגיעה בפרטיות השכנים, חסימת אור ואוויר – הבקשה לא כוללת מרפסת

לדירת המבקש כבר קיימת מרפסת ואין בכלל צורך במרפסת נוספת

המבקש לא ציין שבכוונתו לבנות על גג בניין סמוך - ברח' נובומיסקי 6. – לא חלק מהבקשה, חו"ד לא מתייחסת לכוונות אלא רק למוצג בתכנית הבקשה.

השטח מבוקש מכוח 5% השלמת קומת גג ובשטח מרפסת גג קיימת המוצמדת לו.

הבינוי אינו מסתיר ו/או פוגע בדירת המתנגדים שאינם מתגוררים בקרבתו.

יצוין בבניין מורכב הכולל אגפים רבים.

אין ולא היתה גישה משטח זה לקומת הגג כאשר היציאה לגג קיימת מחדר המדרגות באמצעות סולם ואין נגיעה.

לאור האמור מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את הצדדים

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2018/0076.03</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בהתאם לנספח בינוי 4627, תוספת בניית ממ"ד, מרפסות, ריצוף גינה, חנייה ומחסן בשטח של 8% לדירה הקיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אמלארד ליאור
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אורוגואי 48, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	100	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4627	תחילת תוקף	05/09/2002			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות, 3 קומות בכל חתך, סה"כ 4 יח"ד המשמש למגורים, ברח' אורוגואי 48, גוש: 30415 חלקה: 100.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס -2.80: מוצעת תוספת קומה הכוללת שטח עיקרי, מחסן, וריצוף חצר.

קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז בחזית מערבית ותוספת ממ"ד בחזית דרומית.

קומה א', מפלס 3.00 + : מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז בחזית מערבית וממ"ד בחזית דרומית.

קומה ב', מפלס 6.00 + : מוצעת תוספת קומה הכוללת מרפסת גג בחזית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בנית ממ"ד ומרפסת זיז מעבר לקו בניין"

"הקלה מנספח בינוי על בניית מחסן 8% משטח הדירה במפלס 2.80 -"

"תוספת קומה בגג"

"מיעוט שטחים ותוספת קומות"

"תוספת מרפסות זיז 2 מטר עומק"

"יציאה לחצר וריצוף חצר"

"תוספת 2 מקומות חניה שלא עפ"י נספח"

"תכנון פני ופתחים בשונה מנספח בינוי, סגירת פיר ופתרון אורור אחר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 100, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
03/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסות ומחסן, הבינוי בכללו עומד במותר, מיקום הממ"ד אושר ע"י מנהל האגף, יש לצמצם את שטח המחסן ל 8% המותרים- הצמצום יהווה תנאי להפצה לגורמים, הושלמו תנאים טרם דיון. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.04.2025 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", לאחר פגישה שנערכה עם מנהל האגף, יואל

שבת, התקבל אישור לעניין מיקום הממ"ד כדלהלן: ממ"דים- לאחר עיון נוסף נראה כי הממ"ד המבוקש כלל איננו נצפה והוא במידותיו איננו עולה על הקיים במבנים הסמוכים. לאור האמור אין מניעה לאשר את הממ"ד במיקום שהוצע מלכתחילה בבקשה." נדרש לצמצם את שטח המחסן ל 8% המותרים משטח הדירה- צמצום המחסן יהווה תנאי להפצה לגורמים, הושלמו תנאים טרם דיון. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת הקרקע, בשטח של 11.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין, אך היות והתוכנית הגדירה שטחי שרות בסך של 6.60 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת עבור פירים לא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות עבור מחסן. עפ"י הנחיה שהתקבלה ממנהל האגף, יואל שבת, ובהתאם להחלטת ערר בתיק 90/585.9, היות ותוכנית 4627 קבעה שטחי שרות עבור הפירים בלבד ללא התייחסות לאחסנה ניתן לאשר מחסנים בשטח של 8%. המחסן המוצע בשטח של 11.93 מ"ר, שטח הדירה (כולל ממ"ד) הוא 109.72 מ"ר, $8\% = 8.78$ מ"ר- נדרש לצמצם את שטח המחסן ל 8% משטח הדירה- צמצום המחסן יהווה תנאי להפצה לגורמים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/01 תחילת תוקף : 25/02/1965 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות	28/04/2026	חוות דעת תכנונית

הבאות : *4627א' תחילת תוקף 25.02.2005. *4627 תחילת תוקף 05.09.2002, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 5. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.04.2025 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", לאחר פגישה שנערכה עם מנהל האגף, יואל שבת, התקבל אישור לעניין מיקום הממ"ד כדלהלן : ממ"דים - לאחר עיון נוסף נראה כי הממ"ד המבוקש כלל איננו נצפה והוא במידותיו איננו עולה על הקיים במבנים הסמוכים. לאור האמור אין מניעה לאשר את הממ"ד במיקום שהוצע מלכתחילה בבקשה." נדרש לצמצם את שטח המחסן ל 8% המותרים משטח הדירה- צמצום המחסן יהווה תנאי להפצה לגורמים, הושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : בתוכנית 4627 יש סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע, תוכנית 4627א' מבטלת סעיף זה. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מס' 4, מחייב (שותק), מוצע בבקשה בניה בהתאם לנספח הבינוי, וממ"ד, מרפסת זיז וריצוף חצר בשונה מנספח, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4627 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) חזית מערבית : (1) מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין במסגרת גבולות המגרש.		

נדרש לריצוף החצר 66% חתימות שכנים, הוגשו 100% חתימות שכנים למוצע. (2) מוצעות 2 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית מערבית - מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה ומדרגות פיתוח המקשרות בין החניה לבית, המדרגות המוצעות יושבות על הטופוגרפיה הקיימת, התקבל אישור מח' הסדרי תנועה למוצע. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: מותר תוספת שטח בהתאם לנספח הבינוי, עפ"י סעיף 9(ו): תותר גמישות של 5% בתנאי שלא תהיה חריגה מקו הבניין. סה"כ שטחים מותרים עפ"י תב"ע בהתאם לנספח הבינוי: קומת מרתף: מותר: 29 מ"ר, מוצע: 28.23 מ"ר. קומת קרקע: מותר: 25.81 מ"ר, מוצע: 27.48 מ"ר, השטח חורג מהמותר אך לא בוצע הורדה למדרגות בחישוב השטחים, שטח חלל המדרגות כ-3.23 מ"ר, כך שהבינוי המוצע כ-24.25 מ"ר ועומד במותר. קומה א': מותר: 23.15 מ"ר, מוצע: 27.40 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, אך בחישוב השטחים באופן המותר ליח"ד זו בהתאם באמור בסעיף 9(ו) בהוראות התוכנית לעניין תוספת 5% המוצע עומד במותר. קומה ב': מותר: 42.59 מ"ר, מוצע: 40.71 מ"ר. ממ"ד : חזית דרומית - מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 דיירי העמודה, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין, פורסמה הקלה בנדון, הוגשו 100% חתימות שכנים, אך היות ומדובר בבניין טורי נדרש להציע את הממ"ד בחזית הארוכה של הבניין. בהתאם לאישור שהתקבל ממנהל האגף, יואל שבת, ניתן לאשר את מיקום הממ"ד המוצע בתוכניות. מרפסת זיז : חזית מערבית - מוצעות 2 מרפסות זיז, בקומות קרקע ו-א', במפלסים +0.00 ו-+3.00, האחת מקורה והשניה אינה מקורה, המרפסות מוצעות כצמד, בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.09 מ"ר כל אחת, שטח המרפסות בבניין עומדות ב-12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד.	

המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין קדמי ב-2 מ' ועומדות ב-40% המותרים, פורסמה הקלה בגין תוספת מרפסות בחריגה מקו בניין ובגין עומק מרפסת 2 מ' - עומד במותר. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה א', במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת הקרקע, בשטח של 11.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין, אך היות והתוכנית הגדירה שטחי שרות בסך של 6.60 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת עבור פירים לא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות עבור מחסן. עפ"י הנחיה שהתקבלה ממנהל האגף, יואל שבת, ובהתאם להחלטת ערר בתיק 90/585.9, היות ותוכנית 4627 קבעה שטחי שרות עבור הפירים בלבד ללא התייחסות לאחסנה ניתן לאשר מחסנים בשטח של 8%. המחסן המוצע בשטח של 11.93 מ"ר, שטח הדירה (כולל ממ"ד) הוא 109.72 מ"ר, $8\% = 8.78$ מ"ר - נדרש לצמצם את שטח המחסן ל 8% משטח הדירה - צמצום המחסן יהווה תנאי להפצה לגורמים. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות תכנית 4627 א' סעיף 8(א) : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, מוצע בבקשה עמודה שלמה בהתאם להוראות התוכנית. מס' קומות : קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת 2 קומות בהתאם לנספח בינוי. גובה בניה : מוצע תוספת בינוי עד לגובה של 10.34 + מ'. תימוכין קניינים :		

מוצע בבקשה : מוצע בבקשה שימוש בחצר משותפת, תוספת ממ"ד, הוגשו 100% חתימות שכנים בפתיחת התיק. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, הסדרי תנועה - אושר, דרכים - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסות ומחסן, הבינוי בכללו עומד במותר, מיקום הממ"ד אושר ע"י מנהל האגף, יש לצמצם את שטח המחסן ל 8% המותרים- הצמצום יהווה תנאי להפצה לגורמים, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לפרסם לפי סעיף 149 : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסות ומחסן, הבינוי בכללו עומד במותר, הבקשה נדרשת בפרסום היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד לחזית הארוכה ולבצע פרסום על כך, בנוסף מובא לדחיה היות ו : נדרש להסיר את המחסן המוצע להשלים אישור מח' הסדרי תנועה למוצע ותנאים נוספים טרם דיון. קווי בניין : חזית מערבית : (1) מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין במסגרת גבולות המגרש, הריצוף בחלקו יושב על הקרקע הקיימת ובחלקו מהווה הגבהת חצר - יש להציג סגירה תחת הריצוף המוצע.	03/04/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

חזית דרומית מערבית - מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה ומדרגות פיתוח המקשרות בין החניה לבית, המדרגות המוצעות יושבות על הטופוגרפיה הקיימת - יש לקבל אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. - יש להציע מדרגות המשתלבות עם החלקות הגובלות. ממ"ד : חזית דרומית - מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 דיירי העמודה, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין, פורסמה הקלה בנדון, הוגשו 100% חתימות שכנים, אך היות ומדובר בבניין טורי נדרש להציע את הממ"ד בחזית הארוכה של הבניין, בנוסף, לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין לתוספת ממ"ד - יש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע, להציע תוכנית צל כנדרש ולבצע פרסום ומשלוח הודעות כנדרש. מחסן : קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת הקרקע, בשטח של 11.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין, אך היות והתוכנית הגדירה שטחי שרות בסך של 6.60 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת עבור פירים לא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות עבור מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. אישור י גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים, הסדרי תנועה - נדחה, יש להשלים, דרכים - נדחה, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
לפרסם לפי סעיף 149 : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסות ומחסן, הבינוי בכללו עומד במותר, הבקשה נדרשת בפרסום היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד לחזית הארוכה ולבצע פרסום על כך,	20/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בנוסף מובא לדחיה היות ו: נדרש להסיר את המחסן המוצע להשלים אישור מח' הסדרי תנועה למוצע ותנאים נוספים טרם דיון. קווי בניין : חזית מערבית : (1) מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין במסגרת גבולות המגרש, הריצוף בחלקו יושב על הקרקע הקיימת ובחלקו מהווה הגבהת חצר - יש להציג סגירה תחת הריצוף המוצע. חזית דרומית מערבית - מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה ומדרגות פיתוח המקשרות בין החניה לבית, המדרגות המוצעות יושבות על הטופוגרפיה הקיימת - יש לקבל אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. - יש להציע מדרגות המשתלבות עם החלקות הגובלות. ממ"ד : חזית דרומית - מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 דיירי העמודה, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין, פורסמה הקלה בנדון, הוגשו 100% חתימות שכנים, אך היות ומדובר בבניין טורי נדרש להציע את הממ"ד בחזית הארוכה של הבניין, בנוסף, לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין לתוספת ממ"ד - יש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע, להציע תוכנית צל כנדרש ולבצע פרסום ומשלוח הודעות כנדרש. מחסן : קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת הקרקע, בשטח של 11.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין, אך היות והתוכנית הגדירה שטחי שרות בסך של 6.60 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת עבור פירים לא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות עבור מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. אישור י גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים, הסדרי תנועה - נדחה, יש להשלים, דרכים - נדחה, יש להשלים. חוות דעת תכנונית :		

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4627א' תחילת תוקף : 25/02/2005 ייעוד הקרקע : *4627 תחילת תוקף 05.09.2002, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 5. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 4627 יש סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע, תוכנית 4627א' מבטלת סעיף זה. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מס' 4, מחייב (שותק), מוצע בבקשה בניה בהתאם לנספח הבינוי, וממ"ד, מרפסת זיז וריצוף חצר בשונה מנספח, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4627 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) חזית מערבית : (1) מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין במסגרת גבולות המגרש, הריצוף בחלקו יושב על הקרקע הקיימת ובחלקו מהווה הגבהת חצר - יש להציג סגירה תחת הריצוף המוצע.	04/03/2025	חוות דעת תכנונית

נדרש לריצוף החצר 66% חתימות שכנים, הוגשו 100% חתימות שכנים למוצע. (2) מוצעות 2 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית מערבית - מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה ומדרגות פיתוח המקשרות בין החניה לבית, המדרגות המוצעות יושבות על הטופוגרפיה הקיימת - יש לקבל אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. - יש להציע מדרגות המשתלבות עם החלקות הגובלות. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: מותר תוספת שטח בהתאם לנספח הבינוי, עפ"י סעיף 9(ו): תותר גמישות של 5% בתנאי שלא תהיה חריגה מקו הבניין. סה"כ שטחים מותרים עפ"י תב"ע בהתאם לנספח הבינוי : קומת מרתף: מותר: 29 מ"ר, מוצע: 28.23 מ"ר. קומת קרקע: מותר: 25.81 מ"ר, מוצע: 27.48 מ"ר, השטח חורג מהמותר אך לא בוצע הורדה למדרגות בחישוב השטחים, שטח חלל המדרגות כ-3.23 מ"ר, כך שהבינוי המוצע כ-24.25 מ"ר ועומד במותר. קומה א': מותר: 23.15 מ"ר, מוצע: 27.40 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, אך בחישוב השטחים באופן המותר ליח"ד זו בהתאם באמור בסעיף 9(ו) בהוראות התוכנית לעניין תוספת 5% המוצע עומד במותר. קומה ב': מותר: 42.59 מ"ר, מוצע: 40.71 מ"ר. ממ"ד : חזית דרומית - מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 דיירי העמודה, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין, פורסמה הקלה בנדון, הוגשו 100% חתימות שכנים, אך היות ומדובר בבניין טורי נדרש להציע את הממ"ד בחזית הארוכה של הבניין, בנוסף, לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין לתוספת ממ"ד - יש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע, להציע תוכנית צל כנדרש ולבצע פרסום ומשלוח הודעות כנדרש. מרפסת זיז : חזית מערבית - מוצעות 2 מרפסות זיז, בקומות קרקע ו-א', במפלסים +0.00 ו-+3.00, האחת מקורה והשניה אינה מקורה, המרפסות מוצעות כצמד, בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.09 מ"ר		

כל אחת, שטח המרפסות בבניין עומדות ב-12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד. המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין קדמי ב-2 מ' ועומדות ב-40% המותרים, פורסמה הקלה בגין תוספת מרפסות בחריגה מקו בניין ובגין עומק מרפסת 2 מ' - עומד במותר. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה א', במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת הקרקע, בשטח של 11.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין, אך היות והתוכנית הגדירה שטחי שרות בסך של 6.60 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת עבור פירים לא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות עבור מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות תכנית 4627 א' סעיף 8(א) : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, מוצע בבקשה עמודה שלמה בהתאם להוראות התוכנית. מס' קומות : קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת 2 קומות בהתאם לנספח בינוי. גובה בניה : מוצע תוספת בינוי עד לגובה של 10.34 + מ'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : מוצע בבקשה שימוש בחצר משותפת, תוספת ממ"ד, הוגשו 100% חתימות שכנים בפתיחת התיק. אישורי גורמים :		

איכות סביבה - אושר, שפי"ע - חסר, יש להשלים, הסדרי תנועה - נדחה, יש להשלים, דרכים - נדחה, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסות ומחסן, הבינוי בכללו עומד במותר, אך יש לשנות את הממ"ד לחזית הארוכה, להסיר את המחסן המוצע ולהשלים אישור מח' הסדרי תנועה למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית ממ"ד ומרפסות זיו מעבר לקו בנין. הקלה מנספח בינוי על בניית מחסן 8% משטח הדירה במפלס - 2.80. תוספת קומה בגג. מיעוט שטחים ותוספת קומות. תוספת מרפסות זיו 2 מטר עומק. יציאה לחצר וריצוף חצר. תוספת 2 מקומות חניה שלא ע"פ נספח. תכנון פנים ופתחים בשונה מנספח בינוי, סגירת פיר ופתרון אוורור אחר.	12/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תיק מידע סעיף 3: רישום הערת אזהרה הכולל את השטח הירוק כזכות למעבר לציבור ללא מגבלה כלשהי	9
	אישור מח' שפ"ע	10

11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
14	יש להגיש ערבות בנקאית בסך 21,378 ש"ח עבור שימור העצים
15	יש להגיש ערבות בנקאית נוספת בסך 24,424 ש"ח עבור פיצוי נופי
16	יש להגיש תוכניות נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל
17	אישור למחלקת דרכים - תיקון תנוחה לפי הערות שנשלחו במייל.
18	אישור מחלקת דרכים - אישור תיאום מול צתא"ל לעניין שביל אופניים שמתוכנן ברח' אברהם שטרן.

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסות ומחסן, הבינוי בכללו עומד במותר, מיקום הממ"ד אושר ע"י מנהל האגף, יש לצמצם את שטח המחסן ל 8% המותרים- הצמצום יהווה תנאי להפצה לגורמים, הושלמו תנאים טרם דיון.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.04.2025 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", לאחר פגישה שנערכה עם מנהל האגף, יואל שבת, התקבל אישור לעניין מיקום הממ"ד כדלהלן : ממ"דים- לאחר עיון נוסף ניראה כי הממ"ד המבוקש כלל איננו נצפה והוא במידותיו איננו עולה על הקיים במבנים הסמוכים. לאור האמור אין מניעה לאשר את הממ"ד במיקום שהוצע מלכתחילה בבקשה."

נדרש לצמצם את שטח המחסן ל 8% המותרים משטח הדירה- צמצום המחסן יהווה תנאי להפצה לגורמים, הושלמו תנאים טרם דיון.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת הקרקע, בשטח של 11.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין, אך היות והתוכנית הגדירה שטחי שרות בסך של 6.60 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת עבור פירים לא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות עבור מחסן.

עפ"י הנחיה שהתקבלה ממנהל האגף, יואל שבת, ובהתאם להחלטת ערר בתיק 90/585.9, היות ותוכנית 4627 קבעה שטחי שרות עבור הפירים בלבד ללא התייחסות לאחסנה ניתן לאשר מחסנים בשטח של 8%.

המחסן המוצע בשטח של 11.93 מ"ר, שטח הדירה (כולל ממ"ד) הוא 109.72 מ"ר, $8\% = 8.78$ מ"ר- נדרש לצמצם את שטח המחסן ל 8% משטח הדירה- צמצום המחסן יהווה תנאי להפצה לגורמים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2017/0837.01</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה חדר מחוזק ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרלמוטר שפר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	מהנדס טל ציון-טרשתי רם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

א.ד. גורדון 6, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	138	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7045ב	תחילת תוקף	13/09/2010	138	מגורים ג1	1269

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 19.06.2017 בת.ב 2012/211.02 ובה אושר "תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי, לדירת המבקש בקומה ב' ובקומה ג' בהתאם לנספח בינוי, ותוספת חדר מחוזק בשונה מנספח בינוי.

- בתאריך 12.02.2014 בת.ב 2011/211.00 ובה אושר "תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בקומת המרתף, בקומה א', בקומה ג', ובקומה ד' בעמודות הצמודות למבקש.

- בתאריך 21.12.2014 בת.ב 2011/211.01 ובה אושר "תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר עמודת ממ"דים ותוספת בינוי עפ"י תב"ע בעמודות הצמודות למבקש.

- בתאריך 08.06.2016 בת.ב 2011/211.02 ובה אושר "תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי עפ"י תב"ע.

- בתאריך 24.11.2016 בת.ב 2011/211.04 ובה אושר "תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי עפ"י תב"ע בקומה ג' הצמודה למבקש.

- בתאריך 22.08.2017 בת.ב 2016/85.00 ובה אושר "ממ"ד", בהיתר זה אושר תוספת ממ"ד והרחבה עפ"י תב"ע.

- בתאריך 17.07.2019 בת.ב 2016/973.00 ובה אושר "תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת ממ"ד והרחבה עפ"י תב"ע.

- בתאריך 17.07.1979 בת.ב 1979/147.00 ובה אושר "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בדירה הצמודה למבקש.

- בתאריך 20.06.1980 בת.ב 1979/896.00 ובה אושר "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בקומת הקרקע בעמודת המבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים עם 3 כניסות, בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, הכולל 18 יח"ד, משמש למגורים ברח' גורדון 6, גוש : 30408 חלקה : 138.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.60, חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה לדירה קיימת עפ"י נספח, וכן תוספת חדר מחוץ.

קומת ג', מפלס +8.40, חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה לבינוי המאושר בקומת הגג עפ"י נספח, וכן מוצע מרפסת גג ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 138, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
	03/05/2026	בדיקת המלצה

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' וג' ומרפסת גג בקומה ג', בהתאמה לנספח הבינוי, וכן מוצע תוספת חדר מחוץ בקומה ב', הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו: לא ניתן לאשר בינוי המוצע על חריגת בניה, ניתן להציע כמעטפת ולהגיש הסכמת שכן. יש להסיר את החדר מחוץ מהבקשה. יש להסיר את המרפסת גג המוצעת. נדרש להכשיר את שטח החדר מחוץ שאושר בהיתר 2012.211.2 משירות לעיקרי. יש להשלים את דרישת התב"ע לעניין ניהול מי נגר. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי, קווי הבניין, שטחי בניה, מס' יח"ד, ומספר קומות מירבי בתחום התוכנית. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי הבניין- (ראה סעיף קווי בניין). נספח בינוי : בתב"ע 7045 חל נספח בינוי שותק (מחייב)- מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית דרומית בקומה ב' ו- ג' בהתאם לנספח בינוי. בנוסף, מוצע תוספת חדר מחוץ בשונה מנספח הבינוי- לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח- יש להסיר את החדר מחוץ המוצע ולהציע מרפסת מקורה בהתאמה לנספח. ניתן להציע ממ"ד בחזית צפונית כפי שמוצג בנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 7045 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה ג', מפלס +8.40, חזית דרומית: מוצע מרפסת גג ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת בהתאם למופיע בנספח הבינוי,	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט: "קו נקודותיים בגוון אדום מסמן את קו הבניין העילי במפלס +8.40" - המרפסת גג המוצעת חורגת מקו הבניין העילי, ומאחר וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת יש להסיר את המרפסת גג המוצעת מהבקשה. שטח בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 1,023 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ב' - 19.83 מ"ר. קומה ג' - 9.89 מ"ר, סה"כ מוצע: 29.72 מ"ר. ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 630 מ"ר. מוצע בבקשה: 11.03 מ"ר. תוספות הבניה תואמות ב- 100% את נספח הבינוי, מלבד תוספת החדר מחוזק שנדרש להסיר, שטחי הבניה פועל יוצא של נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המותרים. בהיתר מס' 2012/211.2 אושר חדר מחוזק במפלס +8.40 כשטח שירות, בתוכנית צוין כי החדר ניבנה כחדר רגיל- במידה ואכן החדר ניבנה כשטח עיקרי יש להכשיר את השטח משירות לעיקרי. חדר מחוזק : קומה ב', מפלס +5.60, חזית דרומית: מוצע תוספת חדר מחוזק מעל הבינוי בקומה מתחת, תוכנית מס' 7045 אפשרה עמודת ממ"דים אחידה בחזית צפונית, השינוי בהעברת החדר מחוזק לחזית דרומית תיפגע בחזית הבניין ובאחידותו. ניתן להציע חיזוק לחדר שמופיע בהיתר מס' 2012/211.2 או להציע ממ"ד שיכלול מעטפת לממ"דים+ הסכמות שכנים. זאת ועוד מתחת לדירת המבקש- דירה מס' 9 מוצגת תוספת בניה להריסה, לא ניתן לאשר בינוי המוצע על חריגת בניה, ניתן להציע מעטפת+ הסכמת שכן. לאור האמור יש להסיר את החדר המחוזק מהבקשה ולהציע חלופה אחרת בהתאם. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.40, חזית דרומית - מוצע מרפסת גג ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת בהתאמה לנספח בינוי, ובחריגה מקו בניין- מאחר וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת יש להסיר את המרפסת גג מהבקשה.		

הריסה : מוצע תוספת בינוי ע"ג דירה מס' 9 בקומה התחתונה, עפ"י המופיע בשטח ובתוכנית מוצגת תוספת בניה להריסה- לא ניתן לאשר בינוי המוצע על חריגת בניה, ניתן להציע מעטפת ולהגיש הסכמת שכן. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1.2(ד) : הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7045ב תחילת תוקף : 13/09/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ג1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *7045ב תחילת תוקף 13.09.2010, אזור מגורים 1 מיוחד. *מתאר 62.	30/04/2026	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי, קווי הבניין, שטחי בניה, מס' יח"ד, ומספר קומות מירבי בתחום התוכנית. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי הבניין- (ראה סעיף קווי בניין). נספח בינוי: בתב"ע 7045 חל נספח בינוי שותק (מחייב)- מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית דרומית בקומה ב' ו- ג' בהתאם לנספח בינוי. בנוסף, מוצע תוספת חדר מחוזק בשונה מנספח הבינוי- לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח- יש להסיר את החדר מחוזק המוצע ולהציע מרפסת מקורה בהתאמה לנספח. ניתן להציע ממ"ד בחזית צפונית כפי שמוצג בנספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 7045 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה ג', מפלס +8.40, חזית דרומית: מוצע מרפסת גג ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת בהתאם למופיע בנספח הבינוי, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט: "קו נקודותיים בגוון אדום מסמן את קו הבניין העילי במפלס +8.40" - המרפסת גג המוצעת חורגת מקו הבניין העילי, ומאחר וקווי הבניין מהווים סטייה ניכרת יש להסיר את המרפסת גג המוצעת מהבקשה. שטח בניה: מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 1,023 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ב' - 19.83 מ"ר. קומה ג' - 9.89 מ"ר, סה"כ מוצע: 29.72 מ"ר. ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 630 מ"ר. מוצע בבקשה: 11.03 מ"ר. תוספות הבניה תואמות ב- 100% את נספח הבינוי, מלבד תוספת החדר מחוזק שנדרש להסיר, שטחי הבניה פועל יוצא של		

נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המותרים. בהיתר מס' 2012/211.2 אושר חדר מחוזק במפלס +8.40 כשטח שירות, בתוכנית צוין כי החדר ניבנה כחדר רגיל- במידה ואכן החדר ניבנה כשטח עיקרי יש להכשיר את השטח משירות לעיקרי. חדר מחוזק : קומה ב', מפלס +5.60, חזית דרומית : מוצע תוספת חדר מחוזק מעל הבינוי בקומה מתחת, תוכנית מס' 7045 אפשרה עמודת ממ"דים אחידה בחזית צפונית, השינוי בהעברת החדר מחוזק לחזית דרומית תיפגע בחזית הבניין ובאחידותו. ניתן להציע חיזוק לחדר שמופיע בהיתר מס' 2012/211.2 או להציע ממ"ד שיכלול מעטפת לממ"דים+ הסכמות שכנים. זאת ועוד מתחת לדירת המבקש- דירה מס' 9 מוצגת תוספת בניה להריסה, לא ניתן לאשר בינוי המוצע על חריגת בניה, ניתן להציע מעטפת+ הסכמת שכן. לאור האמור יש להסיר את החדר המחוזק מהבקשה ולהציע חלופה אחרת בהתאם. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.40, חזית דרומית - מוצע מרפסת גג ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת בהתאמה לנספח בינוי, ובחריגה מקו בניין- מאחר וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת יש להסיר את המרפסת גג מהבקשה. מס' קומות : ל"ר לבקשה- מס' הקומות נישאר זהה לקיים ולמותר. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : +12.30, מוצע : +12.30 - עומד במותר. הריסה : מוצע תוספת בינוי ע"ג דירה מס' 9 בקומה התחתונה, עפ"י המופיע בשטח ובתוכנית מוצגת תוספת בניה להריסה- לא ניתן לאשר בינוי המוצע על חריגת בניה, ניתן להציע מעטפת ולהגיש הסכמת שכן.		

ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1.2(ד) : הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.7 : "הבניה תבוצע בכל עמודה בנפרד 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"- מוצע תוספת בינוי בקומות ב' ו- ג' בלבד, פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד- כנדרש. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : המוצע בהתאמה מלאה לנספח בינוי- ל"ר. חוות דעת תכנונית : x200f#מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' וג' ומרפסת גג בקומה ג', בהתאמה לנספח הבינוי, וכן מוצע תוספת חדר מחוזק בקומה ב', לא ניתן לאשר בינוי המוצע על חריגת בניה, ניתן להציע כמעטפת ולהגיש הסכמת שכן. יש להסיר את החדר מחוזק מהבקשה, יש להסיר את המרפסת גג המוצעת, נדרש להכשיר את שטח החדר מחוזק שאושר בהיתר 2012.211.2 משירות לעיקרי, יש להשלים את דרישת התב"ע לעניין ניהול מי נגר, הושלמו תנאים טרם דיון x200f#x200f#- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית x200f#x200ea#x200e#x200f.#x200f# התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/10/2025	הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהנף אחד

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 לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' וג' ומרפסת גג בקומה ג', בהתאמה לנספח הבינוי, וכן מוצע תוספת חדר מחוזה בקומה ב', הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

לא ניתן לאשר בינוי המוצע על חריגת בניה, ניתן להציע כמעטפת ולהגיש הסכמת שכן.

יש להסיר את החדר מחוזה מהבקשה.

יש להסיר את המרפסת גג המוצעת.

נדרש להכשיר את שטח החדר מחוזה שאושר בהיתר 2012.211.2 משירות לעיקרי.

יש להשלים את דרישת התב"ע לעניין ניהול מי נגר.

סטייה ניכרת :

בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי, קווי הבניין, שטחי בניה, מס' יח"ד, ומספר קומות מירבי בתחום התוכנית.

המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי הבניין- (ראה סעיף קווי בניין).

נספח בינוי :

בתב"ע 7045 חל נספח בינוי שותק (מחייב) - מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית דרומית בקומה ב' ו- ג' בהתאם לנספח בינוי. בנוסף, מוצע תוספת חדר מחוזק בשונה מנספח הבינוי - לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להסיר את החדר מחוזק המוצע ולהציע מרפסת מקורה בהתאמה לנספח.

ניתן להציע ממ"ד בחזית צפונית כפי שמוצג בנספח.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין שומנו עפ"י תוכנית 7045 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

קומה ג', מפלס +8.40, חזית דרומית : מוצע מרפסת גג ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת בהתאם למופיע בנספח הבינוי, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט : "קו נקודותיים בגוון אדום מסמן את קו הבניין העילי במפלס +8.40" - המרפסת גג המוצעת חורגת מקו הבניין העילי, ומאחר וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת יש להסיר את המרפסת גג המוצעת מהבקשה.

שטח בניה :

מעל הכניסה הקובעת :

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 1,023 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ב' - 19.83 מ"ר. קומה ג' - 9.89 מ"ר, סה"כ מוצע : 29.72 מ"ר.

ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע : 630 מ"ר. מוצע בבקשה : 11.03 מ"ר.

תוספות הבניה תואמות ב- 100% את נספח הבינוי, מלבד תוספת החדר מחוזק שנדרש להסיר, שטחי הבניה פועל יוצא של נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המותרים.

בהיתר מס' 2012/211.2 אושר חדר מחוזק במפלס +8.40 כשטח שירות, בתוכנית צוין כי החדר ניבנה כחדר רגיל - במידה ואכן החדר ניבנה כשטח עיקרי יש להכשיר את השטח משירות לעיקרי.

חדר מחוזק :

קומה ב', מפלס +5.60, חזית דרומית : מוצע תוספת חדר מחוזק מעל הבינוי בקומה מתחת, תוכנית מס' 7045 אפשרה עמודת ממ"דים אחידה בחזית צפונית, השינוי בהעברת החדר מחוזק לחזית דרומית תיפגע בחזית הבניין ובאחידותו. ניתן להציע חיזוק לחדר שמופיע בהיתר מס' 2012/211.2 או להציע ממ"ד שיכלול מעטפת לממ"דים + הסכמות שכנים. זאת ועוד מתחת לדירת המבקש - דירה מס' 9 מוצגת תוספת בניה להריסה, לא ניתן לאשר בינוי המוצע על חריגת בניה, ניתן להציע מעטפת + הסכמת שכן.

לאור האמור יש להסיר את החדר המחוזק מהבקשה ולהציע חלופה אחרת בהתאם.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +8.40, חזית דרומית - מוצע מרפסת גג ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת בהתאמה לנספח בינוי, ובחריגה מקו בניין- מאחר וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת יש להסיר את המרפסת גג מהבקשה.

הריסה :

מוצע תוספת בינוי ע"ג דירה מס' 9 בקומה התחתונה, עפ"י המופיע בשטח ובתוכנית מוצגת תוספת בניה להריסה- לא ניתן לאשר בינוי המוצע על חריגת בניה, ניתן להציע מעטפת ולהגיש הסכמת שכן.

ניחול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1.2(ד) : הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>1982/0272.02</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"דים ומרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הירשמן שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אוהיון רבקה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

מעגלי הרים לוי 47 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			
2186	תחילת תוקף	09/09/1976			
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מבקשים תוספת בניה בחלקה 126 רחוב מעגלי הרים לוי , שכונת סנהדריה המורחבת.

בחלקה ישנם 3 בניינים, בניין 132, 134, 133

בבקשה הנוכחית מבקשים לבניין 133 תוספת בניה לדירות 17 ו 21 .

קיים היתר בניה קודם שניתן בת.ב 1982.272 .

פרסום הקלות או משלוח הודעות – להלן רשימת ההקלות :

הקלה מנספח הבינוי .

סגירת נישות

הקלה בגין מרפסת זיז בעומק עד 2.00 מ" 40% מקו בניין בחזית קדמית

הקלה בגין מרפסת זיז 10% מקו בניין בחזית צידית .

הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבורו

הקלה מקו בנין בהתאם לרב הבניינים ברחוב

הקלה מהוראות התוכנית

הקלה לבניה שלא בהינף אחד ולא בשלביות הביצוע

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 23.7.2024 הוגשו 2 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין תוספת הממ"ד אשר נצמד למבנה שלהם והוא נוסף לבינוי המותר לפי תב"ע וכן לחריגה אשר מבקשים מקו בנין בשונה מנספח הבינוי לתוספת הבניה .

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 : התקבל אישור מיום 15.12.2024

אישור שפ"ע : התקבל דחיה יש להגיש תנאי זה טרם גורמים .

מידע קודם

מתאריך	
06/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין 2 ההתנגדויות הקימות במערכת	
וזאת כי נשלח מייל טרם דיון הכולל הסרת התנגדותם וזאת בתנאי לשינוי מיקום החלון לחזית מזרחית וכמוצג ע"ג התוכנית שנשלחה במייל עם החתימות של הסרת ההתנגדות	

לאחר הכרעת הוועדה בנושא ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b וכן שינוי מיקום החלון והצגת הממ"ד בהתאם לתוכנית וכן יש לבקש את החלל המתקבל מהבינוי בקומת הכניסה כמפולש ואשר יהווה שטח משותף לכל הדירים וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר " סגירת נישה " שלא אושרה . יש לקבל אישור שפ"ע טרם העברת הבקשה לגורמים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/02 תחילת תוקף : 21/07/1977 ייעוד הקרקע: מגורים רקע לבקשה בתאריך 12.2.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה הוחלט להוריד מסדר היום לצורך בחינה חוזרת . טרם החזרת הבקשה לדיון התקימה פגישה עם ראש הצוות אורית כאשר במעמד פגישה זו סוכם על תכנון נכון לבינוי המבוקש וסוכם כי אין צורך בפרסום חוזר היות ותוספת הבניה מתיישרת עם קו הבנין ואין פגיעה והיצמדות לבנין הסמוך אלא כלפי הכביש . עורכת הבקשה תכננה את הבינוי בהתאם לסיכום ולכן הבקשה מובאת לוועדה לאחר תכנון תוספת הבניה בהתאם למאושר לייתר הבנינים ברחוב על מתנת לאפשר בינוי סימטרי לכל הרחוב . יובהר שמדובר בחלקה מספר 126 הכוללת 3 בנינים ועל בנין 133 נושא הבקשה חלה תב"ע 1502ד ואשר לפי תב"ע זו נבחנה הבקשה . תב"ע 1502ד קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום	03/05/2026	חוות דעת תכנונית

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 לפי נספח זה מדובר בבנין מספר 133 . בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לתוספת המבוקשת חורגת מקו בנין ניתן לראות התייחסות לתוספת המבוקשת בסעיף בינוי מס' קומות : לא מבקשים תוספת קומה. בינוי קומת כניסה מבקשים קירות היורדים מתוספת הבניה כאשר הקירות יוצרים חלל מפולש בהתאם לנספח התב"ע- יש לבקש את כל החלל כמפולש ולצין משותף לכל הדירים . קומה א' – דירה 17 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית השונה מנספח הבינוי על מנת לאפשר תוספת ממ"ד . הממ"ד המבוקש משתלב בבינוי המוצע וכן הוצגה תוכנית צל לשכנים הצמודים וזאת לאחר אישור ראש הצוות אשר התבסס על בינוי תואם שאושר בהמשך הרחוב ועל מנת לאפשר מראה אחיד וסימטרי . עוד ניתן לראות כי הבינוי חורג מקו בנין קדמי ועבור כך פרסמו הקלה בדבר " הקלה מקו בנין בהתאם לרב הבניינים ברחוב " כאשר עורכת הבקשה הציגה את היתרי הבניה שניתנו בהמשך הרחוב עם חריגה מקו בנין קידמי ולכן הקלה זו מאושרת . וכן מכיוון והבינוי כולל ממ"ד פרסמו את ההקלות הבאות – הקלה מנספח הבינוי . הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבור		

הקלות אלו מאושרות וכן מבקשים מרפסת זיז מתוספת זו בעומק של 2 מטר החורגת מקו בנין קידמי ועבור כך פורסמה הקלה בדבר " מרפסת זיז בעומק עד 2.00 מ" 40% מקו בנין בחזית קדמית " — ניתן לראות כי המרפסת לא מקורה היות ולמבקש יש מרפסת מקורה בהיתר העולה על 12 מ"ר ולכן ניתן לאפשר מרפסת פתוחה בלבד וכן המרפסת שומרת על חריגה של 40% מקו בנין קידמי . מבקשים להגדיל מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין צידי בכפוף לפרסום הקלה המרפסת אושרה בת.ב 1982.272 – יאושר בכפוף להצגת תוכנית צל זהה לשכן הצמוד היות והבינוי הוא סימטרי לעניין מדיניות המחלקה בנושא מרפסות עומדים וזאת כי למבקש אושרה מרפסת סגורה העולה על 12 מ"ר ולכן מאפשרים בבקשה זו תוספת מרפסות פתוחות בלבד באופן הנותן מענה לכל העמודה למרפסות פתוחות בלבד ועבור כך פורסמה הקלה כנדרש . דירה 21 - ניתן לראות התייחסות לבינוי בדירה מספר 17 הערה לעניין ההקלה שפורסמה בדבר סגירת גומחה בכפוף לסעיף 6 בהוראות התוכנית האומר כי בינוי בגומחה בכפוף לאישור עיצובי ממנהנדס העיר אך השטח עבור גומחה זו הינו מסל הזכויות המותרות וזאת בכפוף להתייעצות עם הלשכה המשפטית בעניין . כך שההקלה לעניין סגירת נישה לא מאושרת היות ולפי יעוץ משפטי ניתן לסגור נישה רק אם יוכח שטח מאושר שלא נוצל כך שיש להסיר מטבלת ההקלות שטח בניה : שטח עיקרי – לפי נספח יש תוספת בניה בשטח העומד על 27 מ"ר . מבקשים לדירה 17 – 17 מ"ר אך בתכנון השונה מנספח הבינוי ניתן לראות כי לדירה זו יש מרפסת אשר נסגרה ומחושבת מרפסת סגורה ולכן היה ניתן לאפשר תוספת של מרפסת פתוחה בלבד . מבקשים לדירה 21 – 17 מ"ר אך בתכנון השונה מנספח הבינוי ניתן לראות כי לדירה זו יש מרפסת אשר נסגרה ומחושבת מרפסת סגורה ולכן היה ניתן לאפשר תוספת של מרפסת פתוחה בלבד . שטח שרות		

מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסות זיז לדירה 17 ו 21 שטח הממ"ד עומד בתקנות החוק ומבוקש בהיקף של 9 + עובי קירות וכן מבקשים מרפסות פתוחות לשמים אשר אין להן הגבלה לשטחים וזאת כי למבקשים קימת מרפסת מקורה בהיתר העולה על 12 מ"ר. תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b וכן יש לבקש את החלל המתקבל מהבינוי בקומת הכניסה כמפולש ואשר יהווה שטח משותף לכל הדירים וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר " סגירת נישה " שלא אושרה . יש לקבל אישור שפ"ע טרם העברת הבקשה לגורמים שלבי ביצוע : תותר בניית תוספות הבניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה מבקשים בניה מהקרקע כלפי מעלה . התנגדויות : הוגשו 2 התנגדויות .		
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בחינה מקצועית.	12/02/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
הבקשה מובאת לפרסום עבור השינוי אשר נדרשו לעשות בהרמוניקה ואשר מוצגים ע"ג הרמוניקה המסומנת באות a וכוללים שינוי תוספת הבניה שינוי מיקום הממ"ד ושינוי מרפסות הזיז . טרם אישור התוכנית לפרסום נדרשים להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לקוי הבניין של תוספות הבניה תב"ע 1502ד'. וכן לקבל אישור שפ"ע וזאת כי התוכנית כוללת עקירת עץ . להלן הבינוי המבוקש לדירות 17 ו 21 קומת כניסה מבקשים קירות היורדים מתוספת הבניה כאשר הקירות יוצרים חלל אטום – ניתן לאשר קירות היורדים והיוצרים מעבר מפולש לקומה הכניסה בלבד בהתאם לתב"ע . קומה א' – דירה 17 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית השונה מנספח הבינוי על	22/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מנת לאפשר תוספת ממ"ד ניתן לראות כי הממ"ד נצמד לבנין מספר 134 באופן כזה שיש מרחק של 2 מטר בין הבינוי המבוקש לבינוי המאושר לבנין זה בת.ב 1999/35.3 . – יש לשנות את תכנון הממ"ד שישמור על המרחק המותר לפי נספח בלבד . וכן לא הוגש תיק מידע הכולל התייחסות של קוי הבנין לתוספת המותרת מכוח התב"ע ולכן טרם פרסום יש להגיש תיק מידע הכולל פרוט זה . מבקשים מרפסת זיו בחזית מערבית בעומק של 2 מטר לא ניתן לאשר מרפסת זו היות והיציאה למרפסת משטח שרות שהופך לעיקרי ולא הוכח ייתרת שטחים . מבקשים להגדיל מרפסת זיו בחזית צפונית אשר אושרה בת.ב 1982.272 – יאושר בכפוף לעמידה במדיניות המחלקה בנושא מרפסות ובמרפסת זהה לשכן הצמוד היות והבינוי הוא סימטרי . ניתן לראות כי עורכת הבקשה מציגה את שטח המרפסת המאושרת בחזית צפונית כעיקרי כאשר לפי היתר הבניה מדובר בשטח מרפסת כך שאם המרפסת נסגרה יש להציג סגירה זו להריסה וזאת כי לא הוכח ייתרת שטחים עיקרים לניצול . דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית השונה מנספח הבינוי על מנת לאפשר תוספת ממ"ד ניתן לראות כי הממ"ד נצמד לבנין מספר 134 באופן כזה שיש מרחק של 2 מטר בין הבינוי המבוקש לבינוי המאושר לבנין זה בת.ב 1999/35.3 . – יש לשנות את תכנון הממ"ד שישמור על המרחק המותר לפי נספח בלבד . וכן לא הוגש תיק מידע הכולל התייחסות של קוי הבנין לתוספת המותרת מכוח התב"ע ולכן טרם פרסום יש להגיש תיק מידע הכולל פרוט זה . מבקשים מרפסת זיו בחזית מערבית בעומק של 2 מטר לא ניתן לאשר מרפסת זו כי לא עומדים במדיניות המחלקה בדבר מרפסות בצמד וזאת כי לא ניתן לאשר את המרפסת אשר ביקשו לדירה מספר 17 . ניתן לראות כי עורכת הבקשה מציגה את שטח המרפסת המאושרת בחזית צפונית כעיקרי כאשר לפי היתר הבניה מדובר בשטח מרפסת כך שאם המרפסת נסגרה יש להציג סגירה זו להריסה וזאת כי לא הוכח ייתרת שטחים עיקרים לניצול . הערה לעניין ההקלה שפורסמה בדבר סגירת גומחה בכפוף לסעיף 6 בהוראות התוכנית האומר כי בינוי בגומחה בכפוף לאישור עיצובי ממהנדס העיר אך השטח עבור גומחה זו הינו מסל הזכויות המותרות וזאת בכפוף להתייעצות עם הלשכה המשפטית בעניין .	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/02 תחילת תוקף : 21/07/1977 ייעוד הקרקע : מגורים מסמכי התב"ע : מדובר בחלקה מספר 126 הכוללת 3 בנינים על בנין 133 נושא הבקשה חלה תב"ע 1502ד ואשר לפי תב"ע זו נבחנה הבקשה . 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 לפי נספח זה מדובר בבנין מספר 133 . בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אך יש חריגות מקונטור המבנה הקיים כאשר הבניה המבוקשת שונה מנספח הבינוי ניתן לראות התייחסות לתוספת המבוקשת בסעיף בינוי מס' קומות :	19/01/2025	חוות דעת תכנונית

לא מבקשים תוספת קומה. בינוי להלן הבינוי המבוקש לדירות 17 ו 21 קומת כניסה מבקשים קירות היורדים מתוספת הבניה כאשר הקירות יוצרים חלל אטום – ניתן לאשר קירות היורדים והיוצרים מעבר מפולש לקומה הכניסה בלבד בהתאם לתב"ע . קומה א' – דירה 17 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית השונה מנספח הבינוי על מנת לאפשר תוספת ממ"ד ניתן לראות כי הממ"ד נצמד לבנין מספר 134 באופן כזה שיש מרחק של 2 מטר בין הבינוי המבוקש לבינוי המאושר לבנין זה בת.ב 1999/35.3 . – יש לשנות את תכנון הממ"ד שישמור על המרחק המותר לפי נספח בלבד . וכן לא הוגש תיק מידע הכולל התייחסות של קוי הבנין לתוספת המותרת מכוח התב"ע ולכן טרם פרסום יש להגיש תיק מידע הכולל פרוט זה . מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית בעומק של 2 מטר לא ניתן לאשר מרפסת זו היות והיציאה למרפסת משטח שרות שהופך לעיקרי ולא הוכח ייתרת שטחים . מבקשים להגדיל מרפסת זיז בחזית צפונית אשר אושרה בת.ב 1982.272 – יאושר בכפוף לעמידה במדיניות המחלקה בנושא מרפסות ובמרפסת זהה לשכן הצמוד היות והבינוי הוא סימטרי . ניתן לראות כי עורכת הבקשה מציגה את שטח המרפסת המאושרת בחזית צפונית כעיקרי כאשר לפי היתר הבניה מדובר בשטח מרפסת כך שאם המרפסת נסגרה יש להציג סגירה זו להריסה וזאת כי לא הוכח ייתרת שטחים עיקרים לניצול . דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית השונה מנספח הבינוי על מנת לאפשר תוספת ממ"ד ניתן לראות כי הממ"ד נצמד לבנין מספר 134 באופן כזה שיש מרחק של 2 מטר בין הבינוי המבוקש לבינוי המאושר לבנין זה בת.ב 1999/35.3 . – יש לשנות את תכנון הממ"ד שישמור על המרחק המותר לפי נספח בלבד . וכן לא הוגש תיק מידע הכולל התייחסות של קוי הבנין לתוספת המותרת מכוח התב"ע ולכן טרם פרסום יש להגיש תיק מידע הכולל פרוט זה מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית בעומק של 2 מטר לא ניתן לאשר מרפסת זו כי לא עומדים במדיניות המחלקה בדבר		

מרפסות בצמד וזאת כי לא ניתן לאשר את המרפסת אשר ביקשו לדירה מספר 17 . ניתן לראות כי עורכת הבקשה מציגה את שטח המרפסת המאושרת בחזית צפונית כעיקרי כאשר לפי היתר הבניה מדובר בשטח מרפסת כך שאם המרפסת נסגרה יש להציג סגירה זו להריסה וזאת כי לא הוכח ייתרת שטחים עיקרים לניצול . הערה לעניין ההקלה שפורסמה בדבר סגירת גומחה בכפוף לסעיף 6 בהוראות התוכנית האומר כי בינוי בגומחה בכפוף לאישור עיצובי ממהנדס העיר אך השטח עבור גומחה זו הינו מסל הזכויות המותרות וזאת בכפוף להתייעצות עם הלשכה המשפטית בעניין . שטח בניה : שטח עיקרי – לפי נספח יש תוספת בניה בשטח העומד על 27 מ"ר . מבקשים לדירה 17 – 26 מ"ר אך בתכנון השונה מנספח הבינוי ניתן לראות כי לדירה זו יש מרפסת אשר נסגרה ומחושבת שטח עיקרי ולא נכללת בשטחי הבניה המבוקשים ולכן נדרשו לחשב נכון את שטחי הבניה וכן מבקשים לדירה זו יציאה למרפסת משטח שרות שהופך לעיקרי כך שנושא השטח יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת . מבקשים לדירה 21 – 26 מ"ר אך בתכנון השונה מנספח הבינוי ניתן לראות כי לדירה זו יש מרפסת אשר נסגרה ומחושבת שטח עיקרי ולא נכללת בשטחי הבניה המבוקשים ולכן נדרשו לחשב נכון את שטחי הבניה כך שנושא השטח יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת . שטח שרות מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסות זיז לדירה 17 ו21 ייבחן לאחר הגשת תוכנית הכוללת תכנון אשר יותאם עם מחלקת רישוי . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל שינוי התכנון של תוספת הבניה, הממ"ד ומרפסות הזיז כמוצגת ע"ג ההרמוניקה . וכן יש להוכיח ייתרת שטחים לניצול באם מבקשים סגירת גומחה וכן יש להתאים את הבינוי להיתרי הבניה שנתנו בחלקה באם קיים בינוי ללא היתר יש להכשירו בבקשה זו . הערה : לאחר תכנון נכון עם מחלקת רישוי תעודכן טבלת ההקלות . שלבי ביצוע : תותר בנית תוספות הבניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה מבקשים בניה		

מהקרקע כלפי מעלה . התנגדויות : הוגשו 2 התנגדויות		
הקלה מנספח הבינוי. סגירת נישות הקלה בגין מרפסת זיז בעומק עד 2.00 מ" 40% מקו בניין בחזית קדמית הקלה בגין מרפסת זיז 10% מקו בניין בחזית צידית. הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבור הקלה מקו בנין בהתאם לרב הבניינים ברחוב הקלה מהוראות התוכנית הקלה לבניה שלא בהינף אחד ולא בשלבויות הביצוע	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין 2 ההתנגדויות הקימות במערכת

וזאת כי נשלח מייל טרם דיון הכולל הסרת התנגדותם וזאת בתנאי לשינוי מיקום החלון לחזית מזרחית וכמוצג ע"ג התוכנית שנשלחה במייל עם החתימות של הסרת ההתנגדות

לאחר הכרעת הוועדה בנושא ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b וכן שינוי מיקום החלון והצגת הממ"ד בהתאם לתוכנית

וכן יש לבקש את החלל המתקבל מהבינוי בקומת הכניסה כמפולש ואשר יהווה שטח משותף לכל הדירים וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר " סגירת נישה " שלא אושרה .

יש לקבל אישור שפ"ע טרם העברת הבקשה לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2017/0838.03</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שם בהיתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שינוי שם בעלים בהיתר לתיק מספר 2017/0838.02
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדלר לזרוביץ חנה
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דהומיי 9 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30438	81	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964	8	אזור מגורים 5	900
12658	תחילת תוקף	12/02/2010	1	מגורים ב	1266
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973	30ב	אזור מגורים 2 קומות	

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
05/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים הבקשה לשינוי הבעלי היתר בנייה 2017/0838.02 לתוספת בדירה אחת. ההיתר יצא בתאריך 30/01/2023 הבעלים החדשים : אדלר לזרוביץ חנה ת.ז. 043180272 ולזרוביץ אברהם דב ת.ז.

017857418		
פרטי הבעלים החדשים תואמים רישום בנסח טאבו. אין מניעה לאשר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/09/02 תחילת תוקף : 10/08/1973 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 קומות מהות הבקשה : שינוי הבעלים לפי היתר בנייה 2017/0838.02 לתוספת בדירה אחת. ההיתר יצא בתאריך 30/01/2023 שם בעל ההיתר : שלום דוד ת.ז. 040915613 מיקום הנכס : רח' דהומיי 9 , רשום בטאבו לפי ג/ח 81/30438 ת"ח 1. הבעלים החדשים : אדלר לזרוביץ חנה ת.ז. 043180272 ולזרוביץ אברהם דב ת.ז. 017857418 פרטי הבעלים החדשים תואמים רישום בנסח טאבו. אין מניעה לאשר.	30/04/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	2

	3	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	4	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	5	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	6	תוקף היתר זה הינו 6 שנים מיום הוצאת ההיתר המקורי בתיק 2017/838.2

המלצת האגף
לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

הבקשה לשינויי הבעלי היתר בנייה 2017/0838.02 לתוספת בדירה אחת.

ההיתר יצא בתאריך 30/01/2023

הבעלים החדשים :

אדלר לזרוביץ חנה ת.ז 043180272 ולזרוביץ אברהם דב ת.ז 017857418

פרטי הבעלים החדשים תואמים רישום בנסח טאבו.

אין מניעה לאשר

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>1991/0830.11</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה על גג בניין מגורים, ממ"ד, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיזית(סוכה) + תוספת חדר מחוזק על הגג + תוספת שטח עיקרי על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מורנו ארנה יוכבד
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	55

כתובת האתר

משה קליינמן 12 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3158	תחילת תוקף	12/01/1986	1	אזור מגורים מיוחד	3671

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 24.11.1986 בת.ב 1986/608.00 ובה אושר "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושר תוספת קומה בגג למבקש בשטח של 34.04 מ"ר עיקרי.

- בתאריך 14.08.1991 בת.ב 1991/496 ובה אושר "תוספת קומה על הגג", בהיתר זה אושר תוספת קומה על הגג.

- בתאריך 10.12.1991 בת.ב 1991/830 ובה אושר "תוספת קומה על הגג", בהיתר זה אושר תוספת קומה על הגג.

- בתאריך 23.08.1998 בת.ב. 1991/830.05 ובה אושר "תוספת קומה על הגג", בהיתר זה אושר תוספת קומה על הגג.

- בתאריך 14.06.2010 בת.ב. 1991/830.07 ובה אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר הרחבות לדירה קיימת ותוספת קומה על הגג.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין טורי הכולל 4 כניסות, בן 3 קומות וקומת גג, ברח' קליינמן 12, קרית יובל, גוש : 30398 חלקה : 74.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.52 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה צפונית.

קומת גג, מפלס +8.28 : מוצע הכשרת בינוי קיים מבניה קלה עבור 5% השלמת קומת גג לבינוי קיים בקומה זו, וכן מוצע תוספת חדר מחוזק ע"ג הגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית חדר מחוזק תוספת שטח עיקרי בגג בשונה מנספח בינוי לפי תוכנית 3158"

"הקלה ל-5% תוספת שטח להשלמת גג"

"הקלה למרפסת זיזית מעומק 1.5 מטר ל-2 מטר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 74, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
מוצע בבקשה הכשרת שטח מבניה קלה עבור 5% השלמת קומת גג, וכן תוספת חדר מחוזק בקומת הגג.	

ראשית יצוין כי בדירה זו ישנם 2 תיקי בקשות לתיקי רישוי פעילים בו זמנית- תיק מס' 10.830/1991 ותיק 11.830/1991, לא ניתן לקדם 2 בקשות בו זמנית, על המבקש לסגור תיק אחד. טרם אישור הבקשה יש לבצע שינויים והתאמות כדלהלן : חדר מחוזה : החדר המחוזק מוצע בחלקו על גבי מיקום חדר המדרגות המשותף העולה לגג, מבדיקה בצילומים בשטח נראה כי חדר מדרגות זה קיים בפועל, בעוד ובתכניות הוא לא מסומן כקיים, וחדר המדרגות המוצע "יושב" על חלק ממנו. על כן, יש להציג תכנית צל ישימה ומתן פתרון אחיד למרחב מוגן לכל בעלי הזכויות בבניין או לכל הפחות, לכל בעלי דירות הגג מאחר ובתכנית המוצעת לא נראתה התייחסות ו/או הצגת מרחב מוגן לכולם בהתאם להנחיות המחלקה. תכנון מרחב מוגן כאמור ייבחן בשנית ויובא לידי בעלי הזכויות בחלקה. ניתן לשקול אפשרות לביצוע חדר המחוזק במיקום המסומן כתוספת מכוח 5% השלמת קומת גג במידה והדבר מתאפשר. תוספת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג התקבל אישור עקרוני של מנהל האגף לתכנון השטח מכוח 5% שיפור אדריכלי. עם זאת, בהתאם למדיניות מהנדס העיר בניה מעץ תתאפשר רק עבור שלד לגגות משופעים או גלריות וזאת לפי ת"י 1556 לגגות קלים. לאור האמור לא ניתן לאשר המוצע מבניה קלה אלא בהתאם לחומרי הבניה הקיימים בשטח כולל חיפוי. כאמור ניתן לשקול אפשרות לתכנון חדר מחוזק במיקום זה, במידה ומתאפשר. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +5.52 חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.85 מ', ובשטח של 14.01 מ"ר, המרפסת מוצעת ברוחב ובעומק שונה מהמאושר בדירה צמודה. זאת ועוד, לא התקבלה תכנית צל המציגה פתרון למרפסות לכל בעלי		

הדירות בחזית. יש להציג חזית אחידה למרפסות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה . תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, עבור תוספת בינוי נדרשת 2/3 הסכמות שכנים למוצע, הוגשו 12/22 חתימות שכנים – נדרש להגיש עוד 2 חתימות שכנים כדי לעמוד ב-2/3 הנדרשים. עבור חדר מחוץ – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בבניין מרובה כניסות נדרשת חתימת 1/3 מבעלי הזכויות הרלוונטית אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה ובנוסף חתימה של 1/3 מהכניסות הסמוכות. יש להוכיח כי ההסכמות שהוגשו תואמות את האמור, עם זאת – בהגשת תכנית מתוקנת למרחב מוגן ייתכן שיידרשו הסכמות חדשות הכל בהתאם לעניין. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3158 תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע :	06/05/2026	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3158 תחילת תוקף 12.01.1986, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3158 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה הכשרת בנייה קלה קיימת וחדר מחוזק ע"ג הגג, בשונה מנספח הבינוי, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בגין בניית חדר מחוזק ותוספת שטח עיקרי בגג בשונה מנספח הבינוי, בחזית הצפונית מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת. יפורט. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ותוכנית המתאר ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : 5% השלמת קומת גג : מוצע בקומת הגג הכשרת שטח קיים 5% להשלמה לבינוי הקיים בהיתר 86/608, שטח הבינוי המוצע הוא 8.24 מ"ר, התוכנית לא ביטלה את תוכנית המתאר, שטח החלקה הוא 3,883 מ"ר, $5\% = 194.15$ מ"ר, קיימים בחלקה 2 בניינים, כל אחד 4 כניסות, סה"כ 16 דיירי גגות. $194.15/16$ דיירי גגות = 12.13 מ"ר לכל גג. מוצע הכשרת בינוי בשטח של 8.24 מ"ר. בנוסף, מוצע תוספת חדר מחוזק בקומת הגג בשטח של 12.56 מ"ר.		

ראשית יצוין כי בדירה זו ישנם 2 תיקי בקשות לתיקי רישוי פעילים בו זמנית- תיק מס' 1991/830.10 ותיק 1991/830.11, לא ניתן לקדם 2 בקשות בו זמנית, על המבקש לסגור תיק אחד. טרם אישור הבקשה יש לבצע שינויים והתאמות כדלהלן : חדר מחוזה : החדר המחוזק מוצע בחלקו על גבי מיקום חדר המדרגות המשותף העולה לגג, מבדיקה בצילומים בשטח נראה כי חדר מדרגות זה קיים בפועל, בעוד ובתכניות הוא לא מסומן כקיים, וחדר המדרגות המוצע "יושב" על חלק ממנו. על כן, יש להציג תכנית צל ישימה ומתן פתרון אחיד למרחב מוגן לכל בעלי הזכויות בבניין או לכל הפחות, לכל בעלי דירות הגג מאחר ובתכנית המוצעת לא נראתה התייחסות ו/או הצגת מרחב מוגן לכולם בהתאם להנחיות המחלקה. תכנון מרחב מוגן כאמור ייבחן בשנית ויובא לידי בעלי הזכויות בחלקה. ניתן לשקול אפשרות לביצוע חדר המחוזק במיקום המסומן כתוספת מכוח 5% השלמת קומת גג במידה והדבר מתאפשר. תוספת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג התקבל אישור עקרוני של מנהל האגף לתכנון השטח מכוח 5% שיפור אדריכלי. עם זאת, בהתאם למדיניות מהנדס העיר בנייה מעץ תתאפשר רק עבור שלד לגגות משופעים או גלריות וזאת לפי ת"י 1556 לגגות קלים. לאור האמור לא ניתן לאשר המוצע מבניה קלה אלא בהתאם לחומרי הבניה הקיימים בשטח כולל חיפוי. כאמור ניתן לשקול אפשרות לתכנון חדר מחוזה במיקום זה, במידה ומתאפשר. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +5.52 חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.85 מ', ובשטח של 14.01 מ"ר, המרפסת מוצעת ברוחב ובעומק שונה מהמאושר בדירה צמודה. זאת		

ועוד, לא התקבלה תכנית צל המציגה פתרון למרפסות לכל בעלי הדירות בחזית. יש להציג חזית אחידה למרפסות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה . תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, עבור תוספת בינוי נדרשת 2/3 הסכמות שכנים למוצע, הוגשו 12/22 חתימות שכנים – נדרש להגיש עוד 2 חתימות שכנים כדי לעמוד ב-2/3 הנדרשים. עבור חדר מחוץ – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בבניין מרובה כניסות נדרשת חתימת 1/3 מבעלי הזכויות הרלוונטית אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה ובנוסף חתימה של 1/3 מהכניסות הסמוכות. יש להוכיח כי ההסכמות שהוגשו תואמות את האמור, עם זאת – בהגשת תכנית מתוקנת למרחב מוגן ייתכן שיידרשו הסכמות חדשות הכל בהתאם לעניין. שלביות ביצוע: עפ"י הוראות התוכנית סעיף 3(ה): כל יח"ד בנפרד, קומה ב' על הגג ללא תלות בקומת הקרקע ו-א' - מוצע בינוי בהתאם להוראות שלביות ביצוע. אישורי גורמים: א. סביבה - אושר, שפ"ע – אושר, שימור - ל"ר, נוהל בקרה הנדסית - ל"ר. בדירה זו ישנם 2 תיקי רישוי פעילים בו זמנית- תיק מס' 1991/830.10 ותיק 1991/830.11, לא ניתן לקדם 2 בקשות בו זמנית, על המבקש לסגור תיק אחד. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית חדר מחוץ תוספת שטח עיקרי בגג בשונה מנספח בינוי	17/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לפי תוכנית 3158	לחוק
הקלה ל-5% תוספת שטח להשלמת גג	
הקלה למרפסת זיזית מעומק 1.5 מטר ל-2 מטר	

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	2
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה הכשרת שטח מבניה קלה עבור 5% השלמת קומת גג, וכן תוספת חדר מחוץ בקומת הגג.

ראשית יצוין כי בדירה זו ישנם 2 תיקי בקשות לתיקי רישוי פעילים בו זמנית- תיק מס' 1991/830.10 ותיק 1991/830.11, לא ניתן לקדם 2 בקשות בו זמנית, על המבקש לסגור תיק אחד.

טרם אישור הבקשה יש לבצע שינויים והתאמות כדלהלן :

חדר מחוץ:

החדר המחוץ מוצע בחלקו על גבי מיקום חדר המדרגות המשותף העולה לגג, מבדיקה בצילומים בשטח נראה כי חדר מדרגות זה קיים בפועל, בעוד ובתכנית הוא לא מסומן כקיים, וחדר המדרגות המוצע "יושב" על חלק ממנו.

על כן, יש להציג תכנית צל ישימה ומתן פתרון אחיד למרחב מוגן לכל בעלי הזכויות בבניין או לכל הפחות, לכל בעלי דירות הגג מאחר ובתכנית המוצעת לא נראתה התייחסות ו/או הצגת מרחב מוגן לכולם בהתאם להנחיות המחלקה.

תכנון מרחב מוגן כאמור ייבחן בשנית ויובא לידי בעלי הזכויות בחלקה.

ניתן לשקול אפשרות לביצוע חדר המחזק במיקום המסומן כתוספת מכוח 5% השלמת קומת גג במידה והדבר מתאפשר.

תוספת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג

התקבל אישור עקרוני של מנהל האגף לתכנון השטח מכוח 5% שיפור אדריכלי.

עם זאת, בהתאם למדיניות מהנדס העיר בנייה מעץ תתאפשר רק עבור שלד לגגות משופעים או גלריות וזאת לפי ת"י 1556 לגגות קלים.

לאור האמור לא ניתן לאשר המוצע מבניה קלה אלא בהתאם לחומרי הבניה הקיימים בשטח כולל חיפוי.

כאמור ניתן לשקול אפשרות לתכנון חדר מחזק במיקום זה, במידה ומתאפשר.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.52 חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.85 מ', ובשטח של 14.01 מ"ר, המרפסת מוצעת ברוחב ובעומק שונה מהמאוסר בדירה צמודה. זאת ועוד, לא התקבלה תכנית צל המציגה פתרון למרפסות לכל בעלי הדירות בחזית.

יש להציג חזית אחידה למרפסות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה .

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחזק, עבור תוספת בינוי נדרשת 2/3 הסכמות שכנים למוצע, הוגשו 12/22 חתימות שכנים – נדרש להגיש עוד 2 חתימות שכנים כדי לעמוד ב-2/3 הנדרשים.

עבור חדר מחזק – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בבניין מרובה כניסות נדרשת חתימת 1/3 מבעלי הזכויות הרלוונטית אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה ובנוסף חתימה של 1/3 מהכניסות הסמוכות.

יש להוכיח כי ההסכמות שהוגשו תואמות את האמור, עם זאת – בהגשת תכנית מתוקנת למרחב מוגן ייתכן שיידרשו הסכמות חדשות הכל בהתאם לעניין.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2014/0484.02</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גוטל נריה
עורך הבקשה	אדריכל זימנד מוריה
מתכנן השלד	מרציאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

חיים ויטאל 18, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30160	80	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1003	תחילת תוקף	05/09/1963			
1003	תחילת תוקף	05/09/1963			
1156	תחילת תוקף	10/11/1966			
1156	תחילת תוקף	10/11/1966			
ב1665	תחילת תוקף	07/05/1976			
א8546	תחילת תוקף	14/10/2006			
א8546	תחילת תוקף	14/10/2006			
א8546	תחילת תוקף	14/10/2006			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות המשמש למגורים, ברח' חיים ויטאל 18, גבעת שאול, גוש: 30160, חלקה: 80.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 2.50 - : מוצעות מדרגות כניסה בחזית הצפונית לבניין.

חזית צפונית : מוצע עמודת ממ"ד ל-3 מתוך 5 דיירי העמודה.

חזית מזרחית : מוצעות מרפסות זיז מקורות בחלקן.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 80, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד חלקית, מרפסות זיז ומדרגות פיתוח, הממ"ד תוקן כנדרש, מרפסות הזיז הוסרו מהבקשה, הוגשו חתימות שכנים, ובוצע פרסום בהתאם, ללא קבלת התנגדויות, נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית- אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע ממ"ד הנותן מענה לכל דיירי העמודה, לבצע פרסום כנדרש ולהשלים חתימות שכנים למוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם, הושלמו חתימות שכנים ובוצע פרסום כנדרש, סוף מועד להתנגדויות בתאריך 07.04.2026, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית.

קווי בניין : נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8546א תחילת תוקף : 14/10/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1003 תחילת תוקף 05.09.1963, אזור מגורים 2. *8546א' תחילת תוקף 14.10.2006, מגורים מיוחד. *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית נבחנה עפ"י תב"ע 1003 היות ותוכנית 8546א' הינה נקודתית עבור דיירי הגות. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע ממ"ד הנותן מענה לכל דיירי העמודה, לבצע פרסום כנדרש ולהשלים חתימות שכנים למוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם, הושלמו חתימות שכנים ובוצע פרסום כנדרש, סוף מועד להתנגדויות בתאריך 07.04.2026, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית.	07/05/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 8546א', אך היות ותוכנית 8546א' סימנה קווי בניין לקומת הגג בלבד ומטרתה תוספת בקומת הגג בלבד ולכן נדרש להציג תיק מידע עדכני הכולל קווי בניין מכח תוכנית 1003 בהתאם לאזור מגורים 2 בתוכנית המתאר. קווי הבניין נבחנו בהתאם לתוכנית מתאר 62, אזור מגורים 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעות מדרגות בחריגה מקו בניין כניסה נוספת לחדר מדרגות מהחצר האחורית של הבניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע עומד במותר. נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית. שטח בניה : בבקשה לא מוצע שטחי בניה, אך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות, לא הוכח שטח עיקרי לגבם - יש להוכיח שטח עיקרי למרפסות השרות הקיימות המבוקשות כעת מהן יציאה למרפסות זיז- מרפסות הזיז הוסרו מהבקשה. ממ"ד : חזית צפונית - מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין, אך היות והממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה, בקומת הקרקע הממ"ד מוצמד למבואת הכניסה ובכך אינו מהווה פתרון מיגוני עתידי לדירה בקומת הקרקע בעמודה זו- יש להציע ממ"ד במיקום הנותן מענה לכל דיירי העמודה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר- הממ"ד המוצע תוקן וכעת נותן מענה לכלל דיירי העמודה- אין מניעה לאשר. בנוסף, לא פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין –		

ההקלה בוצע כנדרש. לעניין תוכנית צל, הוצגה, אך היות ומיקום הממ"ד אינו עפ"י הנדרש- יש להציע תוכנית צל בהתאם למיקום החדש של הממ"ד- תוכנית הצל מוצגת בתוכנית כנדרש. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.1 מ' ובשטח של 14.20 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית המתאר, המרפסות הקיימות לדירה ומרפסת המוצעת חורגות מ-14 מ"ר המותרים למרפסת זיז מקורה, בנוסף לא פורסמה הקלה בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' – מרפסת הזיז הוסרה מהבקשה. בנוסף, היציאה למרפסת מוצעת ממרפסת שרות - יש להוכיח שטח עיקרי למרפסת שרות הקיימת עבור היציאה למרפסת זיז- כאמור מרפסת הזיז הוסרה מהבקשה. קומה ב', מפלס +5.99, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.59 מ' ובשטח של 7.74 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית המתאר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' וכן היציאה למרפסת היא ממרפסת שרות - יש להוכיח שטחים למרפסת שרות ולפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ'- מרפסת הזיז הוסרה מהבקשה. לעניין תוכנית צל, ל"ר היות וקיימות מרפסות לכל דיירי הבניין. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומדרגות בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע, הוצגו חתימות המבקשים בלבד, 3/9 חתימות- נדרש להשלים 3 חתימות נוספות, סה"כ 6 חתימות- הוגשו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : א.סביבה - אושר, שפי"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד חלקית, מרפסות זיז ומדרגות פיתוח, הממ"ד תוקן כנדרש, מרפסות הזיז הוסרו מהבקשה, הוגשו חתימות שכנים, ובוצע פרסום בהתאם, ללא קבלת התנגדויות, נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית- אין מניעה לאשר.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד	17/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד חלקית, מרפסות זיז ומדרגות פיתוח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכל דיירי העמודה, לבצע פרסום לבקשה המוצעת כנדרש, ולהשלים חתימות שכנים למוצע. שטח בניה : בבקשה לא מוצע שטחי בניה, אך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות, לא הוכח שטח עיקרי לגבם - יש להוכיח שטח עיקרי למרפסות השרות הקיימות המבוקשות כעת מהן יציאה למרפסות זיז. ממ"ד : חזית צפונית - מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין, אך היות והממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה, בקומת הקרקע הממ"ד מוצמד למבואת הכניסה ובכך אינו מהווה פתרון מיגוני עתידי לדירה בקומת הקרקע בעמודה זו - יש להציע ממ"ד במיקום הנותן מענה לכל דיירי העמודה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. בנוסף, לא פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין. לעניין תוכנית צל, הוצגה, אך היות ומיקום הממ"ד אינו עפ"י הנדרש - יש להציע תוכנית צל בהתאם למיקום החדש של	20/07/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

הממ"ד. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.1 מ' ובשטח של 14.20 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית המתאר, המרפסות הקיימות לדירה ומרפסת המוצעת חורגות מ-14 מ"ר המותרים למרפסת זיז מקורה, בנוסף לא פורסמה הקלה בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' ולצמצם את שטח המרפסת המוצעת. בנוסף, היציאה למרפסת מוצעת ממרפסת שרות - יש להוכיח שטח עיקרי למרפסת שרות הקיימת עבור היציאה למרפסת זיז. קומה ב', מפלס +5.99, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.59 מ' ובשטח של 7.74 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית המתאר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' וכן היציאה למרפסת היא ממרפסת שרות - יש להוכיח שטחים למרפסת שרות ולפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומדרגות בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע, הוצגו חתימות המבקשים בלבד, 3/9 חתימות - נדרש להשלים 3 חתימות נוספות, סה"כ 6 חתימות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. 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 :	02/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד חלקית, מרפסות זיז ומדרגות פיתוח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכל דיירי העמודה, לבצע פרסום לבקשה המוצעת כנדרש, ולהשלים חתימות שכנים למוצע. שטח בניה : בבקשה לא מוצע שטחי בניה, אך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות, לא הוכח שטח עיקרי לגבם - יש להוכיח שטח עיקרי למרפסות השרות הקיימות המבוקשות כעת מהן יציאה למרפסות זיז. ממ"ד : חזית צפונית - מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין, אך היות והממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה, בקומת הקרקע הממ"ד מוצמד למבואת הכניסה ובכך אינו מהווה פתרון מיגוני עתידי לדירה בקומת הקרקע בעמודה זו - יש להציע ממ"ד במיקום הנותן מענה לכל דיירי העמודה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. בנוסף, לא פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין. לעניין תוכנית צל, הוצגה, אך היות ומיקום הממ"ד אינו עפ"י הנדרש - יש להציע תוכנית צל בהתאם למיקום החדש של הממ"ד. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.1 מ' ובשטח של 14.20 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית המתאר, המרפסות הקיימות לדירה ומרפסת המוצעת חורגות מ-14 מ"ר המותרים למרפסת זיז מקורה, בנוסף לא פורסמה הקלה בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' ולצמצם את שטח המרפסת המוצעת. בנוסף, היציאה למרפסת מוצעת ממרפסת שרות - יש להוכיח שטח עיקרי למרפסת שרות הקיימת עבור היציאה למרפסת זיז.		

קומה ב', מפלס +5.99, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.59 מ' ובשטח של 7.74 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית המתאר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' וכן היציאה למרפסת היא ממרפסת שרות - יש להוכיח שטחים למרפסת שרות ולפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומדרגות בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע, הוצגו חתימות המבקשים בלבד, 3/9 חתימות - נדרש להשלים 3 חתימות נוספות, סה"כ 6 חתימות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. 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 : 1003 תחילת תוקף : 05/09/1963 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *1003 תחילת תוקף 05.09.1963, אזור מגורים 2. *8546 א' תחילת תוקף 14.10.2006, מגורים מיוחד. *תכנית מתאר.	22/06/2025	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. התוכנית נבחנה עפ"י תב"ע 1003 היות ותוכנית 8546'א' הינה נקודתית עבור דיירי הגגות. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 8546'א', אך היות ותוכנית 8546'א' סימנה קווי בניין לקומת הגג בלבד ומטרתה תוספת בקומת הגג בלבד ולכן נדרש להציג תיק מידע עדכני הכולל קווי בניין מכח תוכנית 1003 בהתאם לאזור מגורים 2 בתוכנית המתאר. קווי הבניין נבחנו בהתאם לתוכנית מתאר 62, אזור מגורים 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעות מדרגות בחריגה מקו בניין כניסה נוספת לחדר מדרגות מהחצר האחורית של הבניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע עומד במותר. שטח בניה: בבקשה לא מוצע שטחי בניה, אך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות, לא הוכח שטח עיקרי לגבם - יש להוכיח שטח עיקרי למרפסות השרות הקיימות המבוקשות כעת מהן יציאה למרפסות זיז. ממ"ד: חזית צפונית - מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין, אך היות והממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה, בקומת הקרקע הממ"ד מוצמד למבואת הכניסה ובכך אינו מהווה פתרון מיגוני עתידי לדירה בקומת הקרקע בעמודה זו - יש להציע ממ"ד במיקום הנותן מענה לכל דיירי העמודה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. בנוסף, לא פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין.		

לעניין תוכנית צל, הוצגה, אך היות ומיקום הממ"ד אינו עפ"י הנדרש - יש להציע תוכנית צל בהתאם למיקום החדש של הממ"ד. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.1 מ' ובשטח של 14.20 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית המתאר, המרפסות הקיימות לדירה ומרפסת המוצעת חורגות מ-14 מ"ר המותרים למרפסת זיז מקורה, בנוסף לא פורסמה הקלה בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' ולצמצם את שטח המרפסת המוצעת. בנוסף, היציאה למרפסת מוצעת ממרפסת שרות - יש להוכיח שטח עיקרי למרפסת שרות הקיימת עבור היציאה למרפסת זיז. קומה ב', מפלס +5.99, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.59 מ' ובשטח של 7.74 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית המתאר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' וכן היציאה למרפסת היא ממרפסת שרות - יש להוכיח שטחים למרפסת שרות ולפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ'. לעניין תוכנית צל, ל"ר היות וקיימות מרפסות לכל דיירי הבניין. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומדרגות בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע, הוצגו חתימות המבקשים בלבד, 3/9 חתימות - נדרש להשלים 3 חתימות נוספות, סה"כ 6 חתימות. תנאים טרם דיון : א.סביבה - אושר, שפי"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד חלקית, מרפסות זיז ומדרגות פיתוח, יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכל דיירי העמודה, לבצע פרסום לבקשה המוצעת כנדרש ולהשלים חתימות שכנים למוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד חלקית, מרפסות זיז ומדרגות פיתוח, הממ"ד תוקן כנדרש, מרפסות הזיז הוסרו מהבקשה, הוגשו חתימות שכנים, ובוצע פרסום בהתאם, ללא קבלת התנגדויות, נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית- אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע ממ"ד הנותן מענה לכל דיירי העמודה, לבצע פרסום כנדרש ולהשלים חתימות שכנים למוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם, הושלמו חתימות שכנים ובוצע פרסום כנדרש, סוף מועד להתנגדויות בתאריך 07.04.2026, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית.

קווי בניין :

נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2024/0040.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	המדני כהן אלעזר
עורך הבקשה	מהנדס המדני-כהן הרצל
מתכנן השלד	מהנדס המדני כהן הרצל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

הרב יצחק חי טייב 66 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים לדירה מספר 8 תוספת ממ"ד ומרפסת זיז .

היתר מקורי ניתן בת.ב. 1980.320 .

וכן ניתן היתר לעמודה הצמודה למרפסת זיז בבקשה 1991/822

. פרסום הקלות

–הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבורו

הקלה בגין תוספת בניה מכח 6%

הקלה בגין מרפסת זיז בעומק 1.70 במקום 1.50 המותרים 10% מקו הבניין

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 12.3.2024 כאשר הוגשו 9 התנגדויות

עיקר טענותיהם כמפורט להלן

דירה 12 מתנגדת למיקום הממ"ד העתידי מחדר הכביסה וכן קיימת התנגדות למיקום הממ"ד הגורם להיזק ראייה לעמודה הצמודה לעמודת המבקשים וכן קיימת התנגדות למרפסת זיז המבוקשת

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 2.4.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 12.5.2024 + דרישה לערבות בנקאית

מידע קודם

מתאריך	
06/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
רקע לבקשה	
בתאריך 4.12.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לבצע משלוח הודעות לעניין מיקום הממ"ד והשינוי שנגזר מכך במיקום מרפסת הזיז טרם פרסום הוגשה תוכנית המובאת עכשיו לדיון בוועדה כאשר הוגשה התנגדות נוספת של מר ביתן בדבר זה שהוא מתנגד למיקום הממ"ד ותוספת המרפסת וזאת בנוסף ל-9 ההתנגדויות הקימות אשר הוגשו לתוכנית הקודמת	
בתאריך 14.1.2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאחר שמיעת טענות המתנגדים כי	
יש לדחות את ההכרעה עד לקבלת הסרת התנגדויות מלאה כדלהלן :	
"המתנגדים לא התיצבו לדיון מלבד המתנגד הרב ביתן.	
לאחר שהוועדה שמעה בקש רב את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך קבלת הסרת התנגדות מלאה.	
מיקום הממ"ד יתוכנן כפי שהוצע בתכנון המקורי, כלומר הרחקת הממ"ד מהחזית הקדמית, ובהתאם להצגת הדברים שהועלו מעמד הדיון ובהסכמת המבקש והמתנגד הרב ביתן.	
על המבקשים כאמור, להציג הסרות התנגדות חתומות שנטען	

במעמד הוועדה כי הן קיימות. מרפסת זיז תאושר בחזית צידית בכפוף לעמידה בתקנות בניה במרווחים. לאחר שיושלם האמור, הבקשה תובא לדיון פנימי." כעת משחלפו 90 יום מיום החלטת הוועדה וטרם התקבלו הסכמות והסרות התנגדויות כאמור, התיק מובא להכרעת הוועדה בקבלת החלטה לעניין תכנון הממ"ד והמרפסת. כאשר עמדת הדרג המקצועי לאשר ממ"ד רחוק מחזית קדמית (כפי שהוצע בתכנון המקורי) וכן מרפסת זיז בחזית צידית בכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים ככל שאכן ניתן לתכנן מרפסת תקינה בחזית צידית. טרם החזרת הבקשה לדיון הוסרו כל ההתנגדויות פרט להתנגדות אחת של משפחת הייזלר הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בנושא		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/01 תחילת תוקף : 24/04/1990 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בתאריך 4.12.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לבצע משלוח הודעות לעניין מיקום הממ"ד והשינוי שנגזר מכך במיקום מרפסת הזיז טרם פרסום הוגשה תוכנית המובאת עכשיו לדיון בוועדה כאשר הוגשה התנגדות נוספת של מר ביתן בדבר זה שהוא מתנגד למיקום הממ"ד ותוספת המרפסת וזאת בנוסף ל9 ההתנגדויות הקימות אשר הוגשו לתוכנית הקודמת	03/05/2026	חוות דעת תכנונית

בתאריך 14.1.2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאחר שמיעת טענות המתנגדים כי יש לדחות את ההכרעה עד לקבלת הסרת התנגדויות מלאה כדלהלן: "המתנגדים לא התיצבו לדיון מלבד המתנגד הרב ביתן. לאחר שהוועדה שמעה בקש רב את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך קבלת הסרת התנגדות מלאה. מיקום הממ"ד יתוכנן כפי שהוצע בתכנון המקורי, כלומר הרחקת הממ"ד מהחזית הקדמית, ובהתאם להצגת הדברים שהועלו מעמד הדיון ובהסכמת המבקש והמתנגד הרב ביתן. על המבקשים כאמור, להציג הסרות התנגדות חתומות שנטען במעמד הוועדה כי הן קיימות. מרפסת זיז תאושר בחזית צידית בכפוף לעמידה בתקנות בניה במרווחים. לאחר שיושלם האמור, הבקשה תובא לדיון פנימי." כעת משחלפו 90 יום מיום החלטת הוועדה וטרם התקבלו הסכמות והסרות התנגדויות כאמור, התיק מובא להכרעת הוועדה בקבלת החלטה לעניין תכנון הממ"ד והמרפסת. כאשר עמדת הדרג המקצועי לאשר ממ"ד רחוק מחזית קדמית (כפי שהוצע בתכנון המקורי) וכן מרפסת זיז בחזית צידית בכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים ככל שאכן ניתן לתכנן מרפסת תקינה בחזית צידית. לכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה .		
המתנגדים לא התיצבו לדיון מלבד המתנגד הרב ביתן. לאחר שהוועדה שמעה בקש רב את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך קבלת הסרת התנגדות מלאה. מיקום הממ"ד יתוכנן כפי שהוצע בתכנון המקורי, כלומר הרחקת הממ"ד מהחזית הקדמית, ובהתאם להצגת הדברים שהועלו מעמד הדיון ובהסכמת המבקש והמתנגד הרב ביתן. על המבקשים כאמור, להציג הסרות התנגדות חתומות שנטען	14/01/2026	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

במעמד הוועדה כי הן קיימות. מרפסת זיז תאושר בחזית צידית בכפוף לעמידה בתקנות בניה במרווחים. לאחר שיושלם האמור, הבקשה תובא לדיון פנימי.		
הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים . לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . מבקשים מעטפת בניה לממ"ד המבוקש בחזית צידית צפונית קומה א' – יש להציג מעטפת הכוללת 70% הורדת קירות ללא סגירת החלון הקיים לדירה זו וכן יש לתת את הדעת למעטפת המבוקשת בקומה ב' וזאת כי דירה זו מתנגדת לסגירת החלון בשל המעטפת המבוקשת ולכן יש להציג מעטפת בהתאם להחלטת הוועדה ולשים לב לנושא סגירת החלון וכן יש להסיר את ההקלה שפורסמה לעניין 6% הקלה היות ואין תוספת שטח עיקרי בבקשה .	04/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/01 תחילת תוקף : 24/04/1990 ייעוד הקרקע : מגורים בתאריך 4.12.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לבצע משלוח הודעות לעניין מיקום הממ"ד והשינוי שנגזר מכך במיקום מרפסת הזיז טרם פרסום הוגשה תוכנית המובאת עכשיו לדיון בוועדה כאשר הוגשה התנגדות נוספת של מר ביתן בדבר זה שהוא מתנגד למיקום הממ"ד ותוספת המרפסת וזאת בנוסף ל9 ההתנגדויות הקיימות אשר הוגשו לתוכנית הקודמת . להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 966 הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62	30/07/2025	חוות דעת תכנונית

כאשר לפי תיק המידע יש עוד מספר תב"עות אשר חלות על החלקה והן תב"ע 2934 הקובעת התייחסות לקומת העמודים באם קיימת בבנין . וכן תרש"צ מספר 5/53/01 המתייחס לחלוקה של המגרשים סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת והממ"ד חורגים מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומה א' מבקשים מעטפת בניה לממ"ד המבוקש בחזית צידית צפונית ותוכנן בהתאם לדרישת המחלקה – יש להציג מעטפת הכוללת 70% הורדת קירות ללא סגירת החלון הקיים לדירה זו . קומה ב' מבקשים מעטפת בניה לדירה מספר 4 –לא הוגשה הסכמה ודירה זו אף התנגדה לאחר מיקום הממ"ד אשר הוצע בהתאם לדרישת מחלקת הרישוי יש להציג מעטפת בהתאם להחלטת הוועדה ולשים לב לנושא סגירת החלון . קומה ג . עבור דירה מספר 8 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת ממ"ד בחזית צפונית , צידית הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לציין כי הוצגה תכנית צל לייתר השכנים בבניין . ניתן לראות כי מדובר בבנין סימטרי ולכן הפתרון אשר הוצג זהה בין 2 העמודות הצמודות עבור המיקום החדש בוצע פרסום והוגשה הסכמה של 66% מדירי העמודה . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בכפוף להקלה שפורסמה ניתן לאשר בתנאים הבאים : פרסום הקלה – המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין קדמי ושומרת על 40% חריגה מקו בנין קדמי לפי תקנות החוק כנדרש		

שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – עומדים בהוראה זו . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – לא עומדים במרפסות בצמד ולכן הציגו לשכן הצמוד מרפסת דמה + הסכמה שלו . תכנית צל - הוצגת תוכנית צל לייתר השכנים בבניין הכוללת מענה למרפסות סוכה . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי וזאת כי ההקלה שפורסמה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% מתייחסת להיות והמדיניות נכון טרם הוועדה מחשבת שטח זה כמרפסת זיז והיות ומדובר בשטח של מרפסת זיז קיימת יש לתקן בהתאם. ולכן ההקלה שפורסמה מתייחסת . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע 13.7מ, כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 , מבקשים כ10 מ"ר וזאת כאשר לדירה קיימת מרפסת זיז בשטח של 2.5 ובכך שטח מרפסות הזיז הפתוחות עומד על 12.5 מ"ר, כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a מבקשים מעטפת בניה לממ"ד המבוקש בחזית צידית צפונית קומה א' – יש להציג מעטפת הכוללת 70% הורדת קירות ללא סגירת החלון הקיים לדירה זו וכן יש לתת את הדעת למעטפת המבוקשת בקומה ב' וזאת כי דירה זו מתנגדת לסגירת החלון בשל המעטפת המבוקשת ולכן יש להציג מעטפת בהתאם להחלטת הוועדה ולשים לב לנושא סגירת החלון . וכן יש להסיר את ההקלה שפורסמה לעניין 6% הקלה היות ואין תוספת שטח עיקרי בבקשה . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : התקבלו 9 התנגדויות.		

הקלה מקו בנין עבור ממ"ד הקלה בגין תוספת 6% הקלה כמותית הקלה לחריגה עבור מרפסת זיז מקו נין קדמי	10/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
. יש לתקן תכנית בהתאם להמלצה. הבקשה מובאת לדחייה וזאת כי הממ"ד מתוכנת בשונה ממדיניות המחלקה . יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון נכון של תוספת הממ"ד לפי המדיניות המותרת, כאשר על מנת לעמוד במדיניות זו יש לשנות את מיקום הממ"ד לפינת המבנה כפי שהציג עורך הבקשה ליתר הדיירים בתכנית צל. יש לציין כי מיקום הממ"ד גורם לשינוי מיקום מרפסת הזיז אשר תתוכנן בתחום קו בנין ובכפוף למדיניות המחלקה בדבר מרפסות זיז כפי שיפורט להלן. שינוי הממ"ד מחייב הצגת תוכנית צל זהה ליתר הדירות בבניין ויידוע בעלי הזכויות הדבר השינוי. כמו כן יש להציג את הסגירה של מרפסות השרות הקיימות בחזית קדמית בהתאם לתכנית המתאר. במידה והמרפסת תבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין מתוך מרפסת שירות קיימת אשר יגרום לסגירתה והפיכתה לשטח עיקרי ואז ייעשה שימוש ב-6% הקלה כמותית. לחילופין, ניתן לבחון אפשרות לקבלת מרפסת זיז בקו בניין קדמי בכפוף לפרסום ולעמידה במדיניות מהנדס העיר ובהגשת צמד מרפסות. רק לאחר הגשת תוכנית מתוקנת וידוע בעלי הזכויות כאמור, הבקשה תובא לוועדה בשנית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	04/12/2024	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי הממ"ד מתוכנת בשונה ממדיניות המחלקה יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון נכון של תוספת הממ"ד לפי המדיניות המותרת כאשר על מנת לעמוד במדיניות זו יש לשנות את מיקום הממ"ד היכן שמרפסת הזיז קיימת וכמוצג על גבי ההרמוניקה במוצגת באות a יש לציין כי מיקום הממ"ד גורם לשינוי מרפסת הזיז אשר תתוכנן בתחום קו בנין ובכפוף למדיניות המחלקה בדבר מרפסות זיז שינוי הממ"ד מחייב הצגת תוכנית צל זהה לייתר הדירות בבניין . לאחר תכנון נכון תיבחן התוכנית שוב ויבחן באם יש צורך בפרסום חוזר . וכן יש להציג את הסגירה של מרפסות השרות הקיימות בהתאם לתכנית המתאר וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ללא הקלה בדבר 6% אשר מתייתרת . רק לאחר הגשת תוכנית מתוקנת וכאשר הבקשה תעלה לדיון לאישור יזומנו המתנגדים הקיימים לבקשה 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.		במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 0966ג הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62 כאשר לפי תיק המידע יש עוד מספר תב"עות אשר חלות על החלקה והן	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

תב"ע 2934 הקובעת התייחסות לקומת העמודים באם קיימת בבנין . וכן תרש"צ מספר 5/53/01 המתייחס לחלוקה של המגרשים סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת והממ"ד חורגים מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומה א' מבקשים מעטפת בניה לממ"ד המבוקש בחזית צידית צפונית – יש להציג מעטפת בהתאם למיקום החדש של הממ"ד כפי שנדרשו לתכנן קומה ב' מבקשים מעטפת בניה לדירה מספר 4 – הוגשה הסכמה כנדרש אך יש לקבל הסכמה חוזרת עבור המיקום החדש שנדרשו לתכנן . קומה ג . עבור דירה מספר 8 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת ממ"ד בחזית צפונית , צידית פרסום - הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה תכנית צל – הוצגה תכנית צל לייתר השכנים בבניין ניתן לראות כי מדובר בבניין סימטרי ולכן הפתרון צריך להיות זהה בין 2 העמודות הצמודות בבקשה הנוכחית מבקשים פתרון השונה מהעמודה הצמודה ולכן יש למקם את הממ"ד כמוצג על גבי תוכנית a ובהתאם למיקום הממ"ד שהוצע לעמודה הצמודה לעמודות המבקשים . מה גם שהפתרון אשר הוצע למבקשים בבקשה זו לא מתוכנן לפי המדיניות עבור המיקום החדש נדרשים לבצע פרסום והסכמה של 66% מדירי העמודה . תכנון לפי תקנות ההנחיות –		

מבקשים ממ"ד במרווח צידי כאשר יש לשמור על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום – התכנון לא עומד בהוראה הנ"ל ולכן נדרשו לשנות את מקום הממ"ד וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בכפוף להקלה שפורסמה ניתן לאשר בתנאים הבאים : פרסום הקלה – המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין צידי ושומרת על מרחק של 2.7 מגבול חלקה כנדרש בתקנות אך הנושא יבחן שוב לאחר תכנון של המרפסת במיקום החדש שנדרשו שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – עומדים בהוראה זו . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – לא עומדים במרפסות בצמד ויש לעמוד בכך בתאום עם ראש הצוות יש לשנות את מיקום המרפסת בשל שינוי מיקום הממ"ד כפי שנדרשו באופן כזה שהמרפסת תתוכנן בהתאם למרפסת אשר אושרה לשכן בעמודה הצמודה בבקשה 1991.822 . תכנית צל - לא הוצגת תוכנית צל לייתר השכנים בבניין יש להציג תוכנית צל . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי וזאת כי ההקלה שפורסמה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% מתייתר היות וניתן לבקש גישה לממ"ד כתוספת שטח מבואה לממ"ד . ולכן ההקלה שפורסמה מתייתרת . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע 13.7מ, כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 , מבקשים 6.6 מ"ר וזאת כאשר לדירה קיימת מרפסת זיז בשטח של 1.81 ובכך שטח מרפסות הזיז עומד על 8.42 מ"ר, כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצויות על גבי תכנית a כולל תכנון נכון של תוספת הממ"ד והמרפסת באופן סימטרי בהתאם לתוכנית צל אשר הוצגה לעמודה הצמודה וכמוצג על גבי ההרמוניקה ועמידה במדיניות בנושא תוספת ממ"דים כולל הצגת הסגירה של מרפסות השרות הקיימות בהתאם לתכנית המתאר וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ללא הקלה בדבר 6% אשר מתייתרת . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : התקבלו 9 התנגדויות.		

הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבורו. הקלה בגין תוספת בניה מכח 6% הקלה בגין מרפסת זיו בעומק 1.70 במקום 1.50 המותרים 10% מקו הבניין.	20/02/2024	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 מחלקת שפ"ע לעניין ערבות בנקאית	9

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

רקע לבקשה

בתאריך 4.12.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לבצע משלוח הודעות לעניין מיקום הממ"ד והשינוי שנגזר מכך במיקום מרפסת הזיו טרם פרסום הוגשה תוכנית המובאת עכשיו לדיון בוועדה כאשר הוגשה התנגדות נוספת של מר ביתן בדבר זה שהוא מתנגד למיקום הממ"ד ותוספת המרפסת וזאת בנוסף ל-9 ההתנגדויות הקימות אשר הוגשו לתוכנית הקודמת

בתאריך 14.1.2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאחר שמיעת טענות המתנגדים כי

יש לדחות את ההכרעה עד לקבלת הסרת התנגדויות מלאה כדלהלן :

"המתנגדים לא התיצבו לדיון מלבד המתנגד הרב ביתן.

לאחר שהוועדה שמעה בקש רב את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך קבלת הסרת התנגדות מלאה.

מיקום הממ"ד יתוכנן כפי שהוצע בתכנון המקורי, כלומר הרחקת הממ"ד מהחזית הקדמית, ובהתאם להצגת הדברים שהועלו מעמד הדיון ובהסכמת המבקש והמתנגד הרב ביתן.

על המבקשים כאמור, להציג הסרות התנגדות חתומות שנטען במעמד הוועדה כי הן קיימות.

מרפסת זיו תאושר בחזית צידית בכפוף לעמידה בתקנות בניה במרווחים.

לאחר שיושלים האמור, הבקשה תובא לדיון פנימי."

כעת משחלפו 90 יום מיום החלטת הוועדה וטרם התקבלו הסכמות והסרות התנגדויות כאמור, התיק מובא להכרעת הוועדה בקבלת החלטה לעניין תכנון הממ"ד והמרפסת.

כאשר עמדת הדרג המקצועי לאשר ממ"ד רחוק מחזית קדמית (כפי שהוצע בתכנון המקורי) וכן מרפסת זיז בחזית צידית בכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים ככל שאכן ניתן לתכנן מרפסת תקינה בחזית צידית.

טרם החזרת הבקשה לדיון הוסרו כל ההתנגדויות פרט להתנגדות אחת של משפחת הייזלר

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בנושא

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2012/0617.02</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד לדירה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בלוי יצחק זאב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

אחינעם 10, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30099	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14078	תחילת תוקף	03/01/2012	1	מגורים ג	612

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 08/03/2017 בת.ב. 12/617.00 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע", בהיתר זה אושר תוספת קומות ויחיד חדשות כולל חדרים מחוזקים.

-בתאריך 19.07.1954 בת.ב. 1951/1712.00 עבור- "בניין חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 5 קומות המשמשות מגורים ומסחר, מעל קומת מרתף הכוללת מקלטים, ברח' הרב אחינעם 10, סנהדריה, גוש : 30099, חלקה : 78.

מצב מוצע :

מוצע עמודת ממ"דים מלאה בחזית צפונית דרומית לכל הדירות בחזית זו, ממפלס +0.00 עד מפלס +12.40, והעתקת כל המרפסות בחזית זו- לקו בניין מרפסות, כדי לאפשר את בניית הממ"דים. בתב"ע הנ"ל אין התייחסות לעינין מיקום הממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

יש לפרסם הקלה בגין בניית ממ"ד בחריגה מקו בנין.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס 78 תת חלקה -2.

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

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

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית דרומית לכל הדירות בחזית זו והעתקת המרפסות בחזית זו- לקו בניין מרפסות, כדי לאפשר את בניית הממ"דים.
	יש להסיר מהבקשה את הממ"דים המוצעים לדירות 10.16 היות וע"פ נספח קיים חדר מחוזק.
	בבחינת הבקשה נמצא כי עמודת הממ"דים פוגעת בחלק משטח החניה בקומת קרקע, וכן מוצעת ע"ג בינוי הקיים בגבול המגרש.
	נדרש לפרסם הקלה בגין בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין.
	ממ"ד :
	עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף להליך פרסום של הקלה.

אישור זה יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת קרקע בהצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בבניין באמצעות תוכנית צל. לדירה מס' 7 בנספח (דירה 6 בתכנית) אין חדר מחוץ בנספח ע"כ ניתן לבקש ממ"ד בנוסף לשטחים הממ"ד מוצע עד לגבול חלקה ואינו עומד במדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים ולא לפי תמ"א 40/א/1, יש לתכנן עבור דירה זו בלבד ממ"ד, בהתאם לדרישות ולבצע פרסום. ניתן להסיט את הממ"ד במעט ימינה כדי לעמוד במותר. לדירות 10 ו-16 יש חדר מחוץ לפי נספח לכן לא ניתן לאשר בנוסף לשטחים אלא לתכנן לפי נספח בינוי. "פגיעה בשטח החניה"- במקרה של פגיעה בשטח המיועד לחניה מאושרת בהיתר בניה, הבקשה להיתר תציע מקום חלופי לחניה באישור המחלקה להסדרי תנועה. - בבחינת הבקשה נראה כי עמודת הממ"ד מוצעת על שטח חניה בקומת קרקע. וכן ע"ג בינויגדר קיימת בשטח המגרש- יש להציג אישור הסדרי תנועה. לא הוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין- יש להציג תוכנית צל. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית- חסר- יש להשלים. הסדרי תנועה- חסר- תנאי לפרסום הריסות : עפ"י תוכנית 14078 סעיף י' : המרפסת וסגירות המרפסות המסומנות בנספח בצבע צהוב מיעודות להריסה ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. יידרש תנאי לתחילת עבודות. חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413.		

תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים. -לא הוגש נוהל בקרה הנדסית כאמור, השלמת התנאי יהווה תנאי לקידום הבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14078 תחילת תוקף : 03/01/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *14078 תחילת תוקף 03.01.2012, מגורים ג'. *תוכנית זו מבטלת את תוכנית מתאר 62. *תקנון התכנון והבניה סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לענין מספר הקומות, מספר יח"ד, קווי הבניין, שלביות ביצוע. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיפים הנ"ל.	10/05/2026	הערה חשובה

נספח בינוי : בתכנית 14078 חל נספח בינוי 1 אשר הינו מנחה, למעט עניין קווי הבניין ומספר הקומות המרבי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 14078 נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- עמודת הממ"דים חורגת מקו בנין קידמי\צידי- יש לפרסם הקלה. שטח בניה : - מעל הכניסה הקובעת : ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : 78 מ"ר. מוצע : 59 מ"ר. המוצע עומד במותר. שלביות ביצוע : עפ"י תוכנית 14078 סעיף 7.1 : תוספות הבניה ייבנו בהינף אחד. הוראה זו הינה מחייבת, כל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת- המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. הריסות : עפ"י תוכנית 14078 סעיף י' : המרפסת וסגירות המרפסות המסומנות בנספח בצבע צהוב מיעודות להריסה ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. יידרש תנאי לתחילת עבודות.		

ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף להליך פרסום של הקלה. אישור זה יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת קרקע בהצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בבניין באמצעות תוכנית צל. לדירה מס' 7 בנספח (דירה 6 בתכנית) אין חדר מחוזק בנספח ע"כ ניתן לבקש ממ"ד בנוסף לשטחים הממ"ד מוצע עד לגבול חלקה ואינו עומד במדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים ולא לפי תמ"א 40/א/1, יש לתכנן עבור דירה זו בלבד ממ"ד, בהתאם לדרישות ולבצע פרסום. ניתן להסיט את הממ"ד במעט ימינה כדי לעמוד במותר. לדירות 10 ו-16 יש חדר מחוזק לפי נספח לכן לא ניתן לאשר בנוסף לשטחים אלא לתכנן לפי נספח בינוי. "פגיעה בשטח החניה"- במקרה של פגיעה בשטח המיועד לחניה מאושרת בהיתר בניה, הבקשה להיתר תציע מקום חלופי לחניה באישור המחלקה להסדרי תנועה. - בבחינת הבקשה נראה כי עמודת הממ"ד מוצעת על שטח חניה בקומת קרקע. וכן ע"ג בינויגדר קיימת בשטח המגרש- יש להציג אישור הסדרי תנועה. לא הוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין- יש להציג תוכנית צל. מרפסת זיז : מוצע הרחבת מרפסת זיז לא מקורה בקומה א' מפלס +3.06 בתוך קווי בניין. החלק המוצע הינו בשטח של : 2.62 מ"ר, עומק : כ- 1.43 מ', רוחב : כ- 2.4 מ'. תימוכין קניינים : כל בעלי העמודה מבקשים תוספת ממ"ד. התקבלו שתי הסכמות שכנים.		

תנאים טרם דיון : איכות סביבה – אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית- חסר- יש להשלים. הסדרי תנועה- חסר, תנאי לפרסום. חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413. תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : מוצע עומדת ממ"דים בחזית צפונית דרומית, והעתקת המרפסות בחזית זו לצורך בניית הממ"ד. יש להסיר מהבקשה את הממ"דים המוצעים לדירות 10.16 היות וע"פ נספח קיים חדר מחוזק. חסר אישור נוהל בקרה הנדסית, והצגת תוכנית צל לממ"ד ליתר הדירות בבניין- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תנאים לטופס 4 חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון	10

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית דרומית לכל הדירות בחזית זו והעתקת המרפסות בחזית זו- לקו בניין מרפסות, כדי לאפשר את בניית הממ"דים.

יש להסיר מהבקשה את הממ"דים המוצעים לדירות 10.16 היות וע"פ נספח קיים חדר מחוץ.

בבחינת הבקשה נמצא כי עמודת הממ"דים פוגעת בחלק משטח החניה בקומת קרקע, וכן מוצעת ע"ג בינוי הקיים בגבול המגרש.

נדרש לפרסם הקלה בגין בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין.

ממ"ד :

עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף להליך פרסום של הקלה.

אישור זה יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת קרקע בהצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בבניין באמצעות תוכנית צל.

לדירה מס' 7 בנספח (דירה 6 בתכנית) אין חדר מחוץ בנספח ע"כ ניתן לבקש ממ"ד בנוסף לשטחים

הממ"ד מוצע עד לגבול חלקה ואינו עומד במדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים ולא לפי תמ"א 1/1/א/40, יש לתכנן עבור דירה זו בלבד ממ"ד, בהתאם לדרישות ולבצע פרסום.

ניתן להסיט את הממ"ד במעט ימינה כדי לעמוד במותר.

לדירות 10 ו-16 יש חדר מחוזק לפי נספח לכן לא ניתן לאשר בנוסף לשטחים אלא לתכנן לפי נספח בינוי.

"פגיעה בשטח החניה"- במקרה של פגיעה בשטח המיועד לחניה מאושרת בהיתר בניה, הבקשה להיתר תציע מקום חלופי לחניה באישור המחלקה להסדרי תנועה. - בבחינת הבקשה נראה כי עמודת הממ"ד מוצעת על שטח חניה בקומת קרקע. וכן ע"ג בינויגדר קיימת בשטח המגרש- יש להציג אישור הסדרי תנועה.

לא הוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין- יש להציג תוכנית צל.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית- חסר- יש להשלים.

הסדרי תנועה- חסר- תנאי לפרסום

הריסות :

עפ"י תוכנית 14078 סעיף י' : המרפסת וסגירות המרפסות המסומנות בנספח בצבע צהוב מיעודות להריסה ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

יידרש תנאי לתחילת עבודות.

חיזוק מבנים :

התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413.

תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים.

-לא הוגש נוהל בקרה הנדסית כאמור, השלמת התנאי יהווה תנאי לקידום הבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2013/0928.06</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, ממ"ד, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"ד ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פינק משה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דוב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הרב יצחק ברויאר 7 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4098	אזור מגורים 1..	
5007	תחילת תוקף	29/10/1999	98	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 29/05/2025 תיק בניין מספר: 2013/0928.04

סך שטח תוספת השטח העירי המאושר בבקשה 38,34 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 11 יח"ד קיימות ב 2 כניסות + בית מדרש.

מוצעת הרחבת 3 דירות קיימות ובית מדרש השייכים ל 2 בעלים

כולל תוספת שטח עיקרי , ממ"דים , מרפסות, ריצוף חצר, מחסן . לפי המפרט :

קומת קרקע תחתונה :

תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת למעלה

מחסן לדירה הקיימת למעלה

תוספת שטח עיקרי לבית מדרש לפי נספח הבינוי

ממ"מ לבית מדרש

קומה 'א' :

תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת

ממ"ד

ריצוף קרקע

קומה 'ב' :

תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת

ממ"ד

מרפסת זיז

קומה 'ג' :

-תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת

-ממ"ד

-ריצוף גג

הבקשה מהווה תוספת קומה חלקית

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

חריגה מקווי הבנין עבור בניית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון

שינויים בפתחים

הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין

הקלה עבור בניית מחסן בשטח של 8% משטח הדירה

הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד

ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 11 מתוך 12 בעלים.

התקבלו 2 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה נדונה בוועדת משנה 14/01/2026 ונדחתה במתכונת

לצורך תיקונים. לאחר וועדה התקבלה תכנית שתוקנה בחלקה. והוצע בו הגדלת ממ"ד מוגדל. בבחינת התכנית טרם דיון נמצא כי הממ"ד המוגדל אינו עומד במדיניות המחלקה לעניין תוספת ממ"ד מכוח תיקון 163 לחוק, כפי שיפורט להלן: במדיניות שפורסמה ביום 19 באוקטובר 2025 ניתנה אפשרות לשינוי תכנון ומסלול לבקשות קיימות להוספת ממ"ד וזאת בכפוף למסמך מדיניות ולתקנות, ובכפוף להנחיות עיצוביות: "תוספת הממ"ד תותאם בקו קדמי אחיד לעמודות הממ"דים שכבר קיימות בבניין, כך שתישמר אחידות אדריכלית וחזותית. ובנוסף, יש להקפיד על תכנון עמודת ממ"דים באחידות, בפרופרציות של 3 מ' לממ"ד לכיוון הרחוב או המגרש הגובל, בהתאם לפרופורציות הקיימות." הממ"ד כפי שפורסם בפתיחת תיק, וכך נדון, תאם לממ"דים הקיימים בחלקה ותכנית צל לאור כך שמדובר בבניין טורי. בתכנית הכוללת את הממ"ד המוגדל מוצע ממ"ד בעומק העולה על האמור כאשר לפי המאוסר בהיתרים שונים העומק הוא 4.07 מ', ואילו הממ"ד המוגדל בעומק של 4.90 מ'. זאת ועוד, רוחב הממ"ד המוגדל הינו 5.07 מ' בניגוד להנחיות המתירות רוחב של 3 מ' בקדמת הממ"ד. לאור האמור לא ניתן לאשר את הגדלת הממ"ד במתכונת זו, אלא יש לתכנן בהתאם למדיניות. בנוסף, מוצעת מעטפת מתחת לתוספת בדירת משפחת פינק, המהווה חפירת הקיים ובניית מעטפת. לא נמצאה הצדקה תכנונית למעטפת זו, ויש להותיר את הקרקע כפי שהיא קיימת. לא תאושר בניית מעטפת מתחת תוספת ובשטח משותף. יתר התיקונים שבוצעו לאחר וועדה ייבחנו לאחר קבלת תכנית מתוקנת.		

כנ"ל לעניין 2 ההתנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5007 תחילת תוקף : 29/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה 14/01/2026 ונדחתה במתכונת לצורך תיקונים. לאחר וועדה התקבלה תכנית שתוקנה בחלקה. והוצע בו הגדלת ממ"ד מוגדל. בבחינת התכנית טרם דיון נמצא כי הממ"ד המוגדל אינו עומד במדיניות המחלקה לעניין תוספת ממ"ד מכוח תיקון 163 לחוק, כפי שיפורט להלן : במדיניות שפורסמה ביום 19 באוקטובר 2025 ניתנה אפשרות לשינוי תכנון ומסלול לבקשות קיימות להוספת ממ"ד וזאת בכפוף למסמך מדיניות ולתקנות, ובכפוף להנחיות עיצוביות : "תוספת הממ"ד תותאם בקו קדמי אחיד לעמודות הממ"דים שכבר קיימות בבניין, כך שתישמר אחידות אדריכלית וחזותית. ובנוסף, יש להקפיד על תכנון עמודת ממ"דים באחידות, בפרופרציות של 3 מ' לממ"ד לכיוון הרחוב או המגרש הגובל, בהתאם לפרופרציות הקיימות."	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

הממ"ד כפי שפורסם בפתיחת תיק, וכך נדון, תאם לממ"דים הקיימים בחלקה ותכנית צל לאור כך שמדובר בבניין טורי. בתכנית הכוללת את הממ"ד המוגדל מוצע ממ"ד בעומק העולה על האמור כאשר לפי המאושר בהיתרים שונים העומק הוא 4.07 מ', ואילו הממ"ד המוגדל בעומק של 4.90 מ'. זאת ועוד, רוחב הממ"ד המוגדל הינו 5.07 מ' בניגוד להנחיות המתירות רוחב של 3 מ' בקדמת הממ"ד. לאור האמור לא ניתן לאשר את הגדלת הממ"ד במתכונת זו, אלא יש לתכנן בהתאם למדיניות. בנוסף, מוצעת מעטפת מתחת לתוספת בדירת משפחת פינק, המהווה חפירת הקיים ובניית מעטפת. לא נמצאה הצדקה תכנונית למעטפת זו, ויש להותיר את הקרקע כפי שהיא קיימת. לא תאושר בניית מעטפת מתחת תוספת ובשטח משותף. יתר התיקונים שבוצעו לאחר וועדה ייבחנו לאחר קבלת תכנית מתוקנת. כנ"ל לעניין 2 ההתנגדויות.		
בבית וגן רח' ברויאר 7 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 11 יח"ד קיימות + בית מדרש בן 2 כניסות מוצע: הרחבת 3 דירות קיימות ובית מדרש השייכים ל 2 בעלים כולל תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות, ריצוף חצר, מחסן תב"ע נקודתית מפורטת כפופה למתאר.	14/01/2026	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

אזור מגורים מיוחד נספח בינוי שותק . בתוקף מ 1999 ס.ס.ג. אין הקלות : - חריגה מקווי הבנין עבור בנית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון - שינויים בפתחים -הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין -הקלה עבור בנית מחסן בשטח של 8% משטח הדיר -הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד -ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים הסכמות ותימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י 11 מתוך 12 בעלים. התקבלו 2 התנגדויות המלצת האגף : לדחות במתכונת ולבצע משלוח הודעות לתכנית המתקנת במפלס 2.85- מבוקשת תוספת שטחים בקומה חדשה עבור משי' פינק, לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע תחתונה לדירה הקיימת למעלה המוצעת בהקלה בשטח כמחסה ואינו מסופח לדירה זו . תקנון תב"ע מגדיר שטח התוספת כשטח שירות, כאשר במקומו מוצע שטח עיקרי בסך 45,72 מ"ר. לא הוצג מקור זכויות בשטח עיקרי עבורו מהווה סטייה נכרת בשטחי הבניה. - מבוקש מחסן מעבר למותר בתב"ע, לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה בהקלה מנספח הבינוי המחייב , מאחר שהוראות תכנית 5007 הגידרו במפורש זכויות בשטח עיקרי ושירות ע"כ לא ניתן לאשר שטח נוסף. - תוספת שטח עיקרי בקומת גג לפי נספח בינוי + תוספת 5% בהקלה – התקבל אישור מה"ע.		

- תיקון הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. יש להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במלואו, למעט 5% השלמת קומת גג לכך ניתן אישור מנהל האגף. לאחר התיקונים כאמור יש לבצע משלוח הודעות בחלקה. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. התקבלה התנגדות שכן אחד לשימוש בשטח משותף להרחבת דירה ומחסן המבקש. 2. התקבלה התנגדות גבאי בית הכנסת הקיים בשטח מקלט ציבורי בקומת קרקע תחתונה. נטען כי הבנייה המבוקשת במפלס זה בשטח משותף תפגע בתפקוד בית הכנסת ע"י פלישה לשטחו, חסימת חלונות. כ"כ נטען על פגיעה אפשרית בקונסטרוקציות המבנה עקב התוספות המבוקשות. ההתנגדויות תיבחנה בשנית לאחר הגשת תכנית מתוקנת ויידוע בעלי הזכויות. "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: 5007 תחילת תוקף: 29/10/1999 ייעוד הקרקע:	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 2 תכניות כפופות : 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי תב"ע 5007 : קיים נספח בינוי מס' 2 שותק (מחייב), מוצעת הרחבת 3 דירות קיימות ובית מדרש השייכים ל 2 בעלים כולל תוספת שטח עיקרי , ממ"דים , מרפסות, ריצוף חצר, מחסן . עם שינויים בנספח הבינוי כדלקמו קומת קרקע תחתונה : -תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת למעלה מוצעת בהקלה במקום שטח הרחבת מקלט ציבורי . תקנון תב"ע מגדיר שטח התוספת כשטח שירות, שבמקומו מוצע שטח עיקרי בסך 45,72 מ"ר. לא הוצג מקור שטח עיקרי עבור התוספת המוצעת. -מחסן לדירה הקיימת למעלה – כנ"ל -ממ"מ לבית מדרש - מוצע בהקלה קומה 'א -ממ"ד - מוצע ממ"ד תקני בהקלה. תוספת שטח עיקרי לדירה #x200e# #x200f#- #x200f#תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת - תואם לנספח בינוי -ריצוף קרקע		

קומה י'ב : -תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת – תואם לנספח בינוי -ממ"ד - מוצע ממ"ד תקני בהקלה. -מרפסת זיז - מועתקת לחזית צפונית של התוספת בהקלה קומה י'ג : -ממ"ד - מוצע ממ"ד תקני בהקלה. -ריצוף גג קומת גג : - תוספת שטח עיקרי לפי נספח בינוי + תוספת 5% בהקלה – ניתן לאשר בכפוף לאישור מה"ע. -ריצוף גג פרסום הקלות - חריגה מקווי הבנין עבור בנית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון שינויים בפתחים הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין הקלה עבור בנית מחסן בשטח של 8% משטח הדיר הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים שטח בניה : שטח עיקרי מותר : 382 מ"ר, מוצע : 159,42 מ"ר, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, לכן ניתן לאשר תוספות שטח עיקרי בקומות י'א , י'ב , י'ג וגג (כאמור תוספת 5% - אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף. לתוספת שטח עיקרי בתת קרקע בסך 45,72 מ"ר בשטח המיועד להרחבת מקלט ציבורי בניגוד לנספח הבינוי לא הוצג מקור הזכויות.		

שטח שירות מותר בתת קרקע : 93 מ"ר, כולל מחסה (מקלט) 67 מ"ר , מחסן 26 מ"ר. מוצע : 63,14 מ"ר לטבת ממ"דים בנוסף לזכויות לפי תב"ע - אין מניעה לאשר. לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה בהקלה מנספח הבינוי המחייב , כי הוגדרו במפורש זכויות בשטח עיקרי ושירות. הרחבת דירת גג : מוצעת בהקלה בנוסף לזכויות לפי נספח הבינוי. התקבל אישור מנהל האגף . אין מניעה לאשר. מרחבים מוגנים : מוצעים ממ"דים וממ"מ תקניים בחזית צפונית בחריגה מקונטור הבניין פורסמה הקלה בהתאם. אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : מוצעת העתקת מרפסת זיז לחזית דרומית של התוספת בהקלה . אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(2)(1) : במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, מוצע ריצוף בשטח גג חלקי בקומות ג' וגג. פורסמה הקלה משלביות ביצוע. אין מניעה לאשר. אישורי גורמים – תנאים לדיון :		

בוצעו התנגדויות : 1. התקבלה התנגדות שכן אחד לשימוש בשטח משותף להרחבת דירה ומחסן המבקש. 2. התקבלה התנגדות גבאי בית הכנסת הקיים בשטח מקלט ציבורי בקומת קרקע תחתונה. נטען כי הבנייה המבוקשת במפלס זה בשטח משותף תפגע בתפקוד בית הכנסת ע"י פלישה לשטחו, חסימת חלונות. כ"כ נטען על פגיעה אפשרית בקונסטרוקציות המבנה עקב התוספות המבוקשות. לכאורה מאחר ולא ניתן לאשר ההרחבה והמחסן המוצעים לדון בהתנגדות מתייטר. לכן מתבקשת הועדה להכריע האם לדון בהתנגדויות שהתקבלו בהתחשב בחומרת הטענות. הדבר ייבחן לאחר קבלת תכנית מתוקנת ויידוע בעלי הזכויות.		
בבית וגן רח' ברויאר 7 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 11 יח"ד קיימות + בית מדרש בן 2 כניסות מוצע : הרחבת 3 דירות קיימות ובית מדרש השייכים ל 2 בעלים כולל תוספת שטח עיקרי , ממ"דים , מרפסות, ריצוף חצר, מחסן	05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תב"ע נקודתית מפורטת כפופה למתאר. אזור מגורים מיוחד נספח בינוי שותק . בתוקף מ 1999 ס.ס.ג. אין הקלות : - חריגה מקווי הבנין עבור בנית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון - שינויים בפתחים -הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין -הקלה עבור בנית מחסן בשטח של 8% משטח הדיר -הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד -ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים הסכמות ותימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י 11 מתוך 12 בעלים. התקבלו 2 התנגדויות המלצת האגף : לדחות במתכונת ולבצע משלוח הודעות לתכנית המתקנת במפלס 2.85- מבוקשת תוספת שטחים בקומה חדשה עבור משי' פינק, לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע תחתונה לדירה הקיימת למעלה המוצעת בהקלה בשטח כמחסה ואינו מסופח לדירה זו . תקנון תב"ע מגדיר שטח התוספת כשטח שירות, כאשר במקומו מוצע שטח עיקרי בסך 45,72 מ"ר. לא הוצג מקור זכויות בשטח עיקרי עבורו מהווה סטייה נכרת בשטחי הבניה. - מבוקש מחסן מעבר למותר בתב"ע, לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה בהקלה מנספח הבינוי המחייב , מאחר שהוראות תכנית 5007 הגידרו במפורש זכויות בשטח עיקרי		

ושירות ע"כ לא ניתן לאחר שטח נוסף. - תוספת שטח עיקרי בקומת גג לפי נספח בינוי + תוספת 5% בהקלה – התקבל אישור מה"ע. - תיקון הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. יש להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במלואו, למעט 5% השלמת קומת גג לכך ניתן אישור מנהל האגף. לאחר התיקונים כאמור יש לבצע משלוח הודעות בחלקה. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. התקבלה התנגדות שכן אחד לשימוש בשטח משותף להרחבת דירה ומחסן המבקש. 2. התקבלה התנגדות גבאי בית הכנסת הקיים בשטח מקלט ציבורי בקומת קרקע תחתונה. נטען כי הבנייה המבוקשת במפלס זה בשטח משותף תפגע בתפקוד בית הכנסת ע"י פלישה לשטחו, חסימת חלונות. כ"כ נטען על פגיעה אפשרית בקונסטרוקציות המבנה עקב התוספות המבוקשות. ההתנגדויות תיבחנה בשנית לאחר הגשת תכנית מתוקנת ויידוע בעלי הזכויות.		
חריגה מקווי הבנין עבור בנית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון שינויים בפתחים הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין הקלה עבור בנית מחסן בשטח של 8% משטח הדירה הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים	16/09/2025	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	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	הצהרת עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נדונה בועדת משנה 14/01/2026 ונדחתה במתכונת לצורך תיקונים.

לאחר וועדה התקבלה תכנית שתוקנה בחלקה.

והוצע בו הגדלת ממ"ד מוגדל.

בבחינת התכנית טרם דיון נמצא כי הממ"ד המוגדל אינו עומד במדיניות המחלקה לעניין תוספת ממ"ד מכוח תיקון 163 לחוק, כפי שיפורט להלן:

במדיניות שפורסמה ביום 19 באוקטובר 2025 ניתנה אפשרות לשינוי תכנון ומסלול לבקשות קיימות להוספת ממ"ד וזאת בכפוף למסמך מדיניות ולתקנות, ובכפוף להנחיות עיצוביות:

"תוספת הממ"ד תותאם בקו קדמי אחיד לעמודות הממ"דים שכבר קיימות בבניין, כך שתישמר אחידות אדריכלית וחזותית.

ובנוסף, יש להקפיד על תכנון עמודת ממ"דים באחידות, בפרופרציות של 3 מ' לממ"ד לכיוון הרחוב או המגרש הגובל, בהתאם לפרופרציות הקיימות."

הממ"ד כפי שפורסם בפתיחת תיק, וכך נדון, תאם לממ"דים הקיימים בחלקה ותכנית צל לאור כך שמדובר בבניין טורי. בתכנית הכוללת את הממ"ד המוגדל מוצע ממ"ד בעומק העולה על האמור כאשר לפי המאושר בהיתרים שונים העומק הוא 4.07 מ', ואילו הממ"ד המוגדל בעומק של 4.90 מ'.

זאת ועוד, רוחב הממ"ד המוגדל הינו 5.07 מ' בניגוד להנחיות המתירות רוחב של 3 מ' בקדמת הממ"ד.

לאור האמור לא ניתן לאשר את הגדלת הממ"ד במתכונת זו, אלא יש לתכנן בהתאם למדיניות.

בנוסף, מוצעת מעטפת מתחת לתוספת בדירת משפחת פינק, המהווה חפירת הקיים ובניית מעטפת.

לא נמצאה הצדקה תכנונית למעטפת זו, ויש להותיר את הקרקע כפי שהיא קיימת.

לא תאושר בניית מעטפת מתחת תוספת ובשטח משותף.

יתר התיקונים שבוצעו לאחר וועדה ייבחנו לאחר קבלת תכנית מתוקנת.

כנ"ל לעניין 2 ההתנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2023/0515.02</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איזנשטיין היימן
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	43

כתובת האתר

אצ"ל 12, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30654	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	18	אזור מגורים 2	
5/21/02	תחילת תוקף	21/05/1981	4	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בחלקה עם 2 בניינים, הבינוי מוצע בבניין עם 2 כניסות, 7 קומות מעל קומת מרתף, המשמש למגורים ברח' האצ"ל 12, גבעת המבטר, גוש : 30654 חלקה : 55.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, ומפלס +1.76 : מוצע תוספת ממ"ד ל- 2 יח"ד בקומה, בחזית צפונית ובחזית מערבית, וכן מוצע ריצוף חצר לכל אחת מהדירות בחזית צפונית ודרומית, ומרפסת זיו מקורה חלקית בחזית צפונית.

קומה א', מפלס +2.80, ומפלס +4.56 : מוצע תוספת ממ"ד ע"ג הממ"ד המוצע בקומה מתחת, ומעטפת

לממ"ד ע"ג הממ"ד מתחת, וכן מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית בחזית צפונית, ומעקה דמי למרפסת בחזית צפונית.

קומה ב', מפלס +5.60, ומפלס +7.36 : מוצע תוספת ממ"ד ל-2 יח"ד בקומה, ע"ג הממ"ד והמעטפת המוצעים בקומה מתחת, וכן מוצע מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בחזית צפונית ובחזית דרומית.

קומה ג', מפלס +8.40 : מוצע תוספת ממ"ד ע"ג הממ"ד המוצע בקומה מתחת, בחזית מערבית, וכן מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית בחזית צפונית.

קומה ד', מפלס +11.20 : מוצע תוספת ממ"ד ע"ג הממ"ד המוצע בקומה מתחת, בחזית מערבית, וכן מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית בחזית צפונית ובחזית דרומית.

קומה ה', מפלס +14.00 : מוצע מעטפת לממ"ד ע"ג הממ"ד המוצע בקומה מתחת, בחזית מערבית, וכן מוצע מעקה דמי עבור מרפסות זיז בחזית צפונית ובחזית דרומית.

קומה ו', מפלס +16.80 : מוצע תוספת ממ"ד ע"ג המעטפת לממ"ד בקומה מתחת, בחזית מערבית, וכן מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית בחזית צפונית ובחזית דרומית.

קומה ז', מפלס +19.60 : מוצע תוספת ממ"ד ע"ג הממ"ד המוצע בקומה מתחת, בחזית מערבית, וכן מוצעות מרפסות זיז לא מקורות בחזית צפונית ובחזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית מרפסות זיז וריצוף חצרות"

"תוספת ממ"דים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.09.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 55, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות זיז עבור 9 דיירים בבניין, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן : יש להגיש תיק מידע עדכני עם סימון קווי בניין באזור התוספות. יש לצמצם את שטח הממ"דים ל 9 מ"ר בדיוק.

יש להגיש הסכמות שכנים המוצע עבורם בינוי מעטפת. יש להזיז את עמודת הממ"דים המוצגת בחזית מערבית לחזית צפונית כפי שהוצג ליתר הדיירים בתוכנית צל, ולאחר מכן יש לצאת לפרסום לתוכנית החדשה ולהגיש הסכמות שכנים בהתאם. יש להציע פתרון עבור המרפסות והחצרות הנמוכות מגובה 2.50 מ' ממפלס הקרקע. יש להגיש הסכמות שכנים עבור המרפסות דמה המוצעות. יש להציע תוכנית צל למרפסות היוצרת חזית מרפסות אחידה. יש להשלים עוד 7 חתימות שכנים כנדרש. הושלמו תנאים טרם דיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, במפת המדידה שהתקבלה ממח' מידע לא סומנו קווי בניין באזור תוספת הממ"ד והמרפסות, ובהתייעצות עם רויטל טבדי הממונה על המידע התכנוני, נדרש להמציא תיק מידע עדכני בו יסומנו קווי הבניין כאמור, מאחר וכך הממ"ד והמרפסות המבוקשות לא נבדקו לעניין קווי הבניין, ולאחר קבלת תיק מידע מעודכן הם ייבחנו שוב. שטח בניה-שטח עיקרי : מוצע בבקשה עמודת ממ"דים הגדולים מ-9 מ"ר נטו. אין יתרת זכויות עבור שטח עיקרי במגרש מכוח שטחי התב"ע ולכן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לגודל של 9 מ"ר בדיוק, ולהסיר את השטח העיקרי המוצע. שטח בניה- שטח שירות : מוצע תוספת שטח לממ"דים בסך כולל של- 123.83 מ"ר, שטח הממ"ד הינו 9.01 מ"ר- יש לצמצם את שטח הממ"ד לגודל המותר. ממ"ד : מקומת קרקע, עד קומה ב', ממפלס +1.76 עד מפלס +7.36 חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד כעמודה ל- 3 דיירים בבניין,		

כאשר לדייר בקומה א' מוצע מעטפת לממ"ד. שטח הממ"ד הינו 9.01 מ"ר נטו, 13.47 מ"ר ברוטו, מאחר ולא התקבלו קווי בניין באזור תוספת הממ"ד לא נבדקו קווי הבניין, לאחר קבלת תיק מידע מעודכן קווי הבניין היבדקו בהתאם. הוצגה תוכנית צל כנדרש ליתר דיירי הבניין- יש להגיש הסכמת שכן עבור המעטפת המוצעת בקומה א'. מקומת קרקע, עד קומה ז', ממפלס +0.00 עד מפלס +7.36 חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד כעמודה ל- 8 דיירים בבניין, כאשר לדייר בקומה ה' מוצע מעטפת לממ"ד. שטח הממ"ד הינו 9.01 מ"ר נטו, 13.86 מ"ר ברוטו- לפי נוהלי המחלקה יש למקם את הממ"ד בחזית הארוכה כפי שהוצג לשאר הדיירים בתוכנית צל, ומאחר וע"ב הציגה את מיקום הממ"דים בחזית צידית נדרש להציגם בחזית הארוכה, לבצע פרסום ולהגיש הסכמות שכנים בהתאם. כמו כן מאחר ולא התקבלו קווי בניין באזור תוספת הממ"ד לא נבדקו קווי הבניין, לאחר קבלת תיק מידע מעודכן קווי הבניין היבדקו בהתאם. הוצגה תוכנית צל כנדרש ליתר דיירי הבניין- יש להציע את עמודת הממ"ד בחזית צפונית כפי שהוצג ליתר הדיירים בתוכנית צל, ולאחר מכן יש לצאת לפרסום לתוכנית החדשה, ולהגיש הסכמות שכנים בהתאם. יש להגיש הסכמת שכן עבור המעטפת המוצעת בקומה ה'. מרפסות : קומת קרקע, מפלס +1.76 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2 מ', בשטח של 11.27 מ"ר, ובגובה של +1.74 ממפלס הקרקע. המוצע אינו עומד בהגדרת מרפסת זיז היות ואין 2.50 מ' תחת המוצע, במידה ומעוניינים להציע זאת כריצוף חצר נדרש להוכיח כי המוצע עומד במדיניות, ומהווה חצר - יש להוכיח כי גובה החצר המוצע אינו עולה על 1 מ' ביחס לקרקע הסמוכה. חזית דרומית- מוצע ריצוף חצר בעומק של 2.38 מ', בשטח של 15.07 מ"ר, ובגובה של +1.74 ממפלס הקרקע. המוצע אינו עומד במדיניות מאחר וגובה המפלס עולה על 1 מ' ביחס לקרקע הסמוכה - יש להציע פתרון תקין למפלס החצר כך שיעמוד במדיניות. קומת קרקע, +0.00 : חזית צפונית- מוצע ריצוף חצר בעומק של 4 מ', ובשטח של 28 מ"ר, מקורה חלקית, נדרש להגיש 66% חתימות שכנים על שימוש בשטח משותף. קומה א', מפלס +4.56 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת דמה עבור השכן בדיה הצמודה- יש להגיש את הסכמת השכן למרפסת דמה המוצעת. קומה ה', מפלס +11.20 : חזית צפונית וחזית דרומית- מוצעות מרפסות דמה עבור השכן בקומה זו- יש להגיש את הסכמת השכן למרפסת דמה המוצעת. היות ולא ניתן לבחון את המרפסות לעניין הקו בניין, לא נבדקו קווי בניין. לאחר הגשת תיק מידע עדכני ייבדקו קווי הבניין. תוכנית צל - מוצע בבקשה תכנית צל שאינה יוצרת חזית מרפסות אחידה - יש להציע תכנית צל היוצרת חזית מרפסות	

אחידה. תימוכין קניינים : לעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כאשר 50% הם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 29 דיירים בבניין זה, נדרש 10 חתימות כאשר 9 מתוכם הינם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 12 חתימות שכנים ומתוכם 9 חתימות של המבקשים- יש להגיש הסכמת שכנים בתת חלקה 27 ו- 32 בגין בניית מעטפת ממ"ד. לעניין החצרות- נדרש להחתים 2/3 מבעלי הזכות, קיימים 29 דיירים בבניין זה, הוגשו 12 חתימות, נדרש להגיש 19 חתימות שכנים- יש להשלים עוד 7 חתימות לריצוף החצרות המוצעות בקומת הקרקע. לעניין מרפסות הדמה- נדרש להגיש את הסכמת השכנים בתת חלקה 27 ו- 32 שעבורם מוצעת מרפסת דמה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/21/02 תחילת תוקף : 21/05/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3-4 קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1541 א' תחילת תוקף 07.09.1983, אזור מגורים 4 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	05/05/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : אין נספח בינוי לתוכנית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, במפת המדידה שהתקבלה ממח' מידע לא סומנו קווי בניין באזור תוספת הממ"ד והמרפסות, ובהתייעצות עם רויטל טבדי הממונה על המידע התכנוני, נדרש להמציא תיק מידע עדכני בו יסומנו קווי הבניין כאמור, מאחר וכך הממ"ד והמרפסות המבוקשות לא נבדקו לעניין קווי הבניין, ולאחר קבלת תיק מידע מעודכן הם ייבחנו שוב. שטח בניה-שטח עיקרי : מוצע בבקשה עמודת ממ"דים הגדולים מ-9 מ"ר נטו. אין יתרת זכויות עבור שטח עיקרי במגרש מכוח שטחי התב"ע ולכן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לגודל של 9 מ"ר בדיוק, ולהסיר את השטח העיקרי המוצע. שטח בניה- שטח שירות : מוצע תוספת שטח לממ"דים בסך כולל של- 123.83 מ"ר, שטח הממ"ד הינו 9.01 מ"ר- יש לצמצם את שטח הממ"ד לגודל המותר. ממ"ד : מקומת קרקע, עד קומה ב', ממפלס +1.76 עד מפלס +7.36 חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד כעמודה ל- 3 דיירים בבניין, כאשר לדייר בקומה א' מוצע מעטפת לממ"ד. שטח הממ"ד הינו 9.01 מ"ר נטו, 13.47 מ"ר ברוטו, מאחר ולא התקבלו קווי בניין באזור תוספת הממ"ד לא נבדקו קווי הבניין, לאחר קבלת תיק מידע מעודכן קווי הבניין היבדקו בהתאם. הוצגה תוכנית צל כנדרש ליתר דיירי הבניין- יש להגיש הסכמת שכן עבור המעטפת המוצעת בקומה א'. מקומת קרקע, עד קומה ז', ממפלס +0.00 עד מפלס +7.36 חזית		

מערבית : מוצע תוספת ממ"ד כעמודה ל- 8 דיירים בבניין, כאשר לדייר בקומה ה' מוצע מעטפת לממ"ד. שטח הממ"ד הינו 9.01 מ"ר נטו, 13.86 מ"ר ברוטו- לפי נוהלי המחלקה יש למקם את הממ"ד בחזית הארוכה כפי שהוצג לשאר הדיירים בתוכנית צל, ומאחר וע"ב הציגה את מיקום הממ"דים בחזית צידית נדרש להציגם בחזית הארוכה, לבצע פרסום ולהגיש הסכמות שכנים בהתאם. כמו כן מאחר ולא התקבלו קווי בניין באזור תוספת הממ"ד לא נבדקו קווי הבניין, לאחר קבלת תיק מידע מעודכן קווי הבניין היבדקו בהתאם. הוצגה תוכנית צל כנדרש ליתר דיירי הבניין- יש להציע את עמודת הממ"ד בחזית צפונית כפי שהוצג ליתר הדיירים בתוכנית צל, ולאחר מכן יש לצאת לפרסום לתוכנית החדשה, ולהגיש הסכמות שכנים בהתאם. יש להגיש הסכמות שכן עבור המעטפת המוצעת בקומה ה'. מרפסות : קומת קרקע, מפלס +1.76 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2 מ', בשטח של 11.27 מ"ר, ובגובה של 1.74 מ' ממפלס הקרקע. המוצע אינו עומד בהגדרת מרפסת זיז היות ואין 2.50 מ' תחת המוצע, במידה ומעוניינים להציע זאת כריצוף חצר נדרש להוכיח כי המוצע עומד במדיניות, ומהווה חצר - יש להוכיח כי גובה החצר המוצע אינו עולה על 1 מ' ביחס לקרקע הסמוכה. חזית דרומית- מוצע ריצוף חצר בעומק של 2.38 מ', בשטח של 15.07 מ"ר, ובגובה של 1.74 מ' ממפלס הקרקע. המוצע אינו עומד במדיניות מאחר וגובה המפלס עולה על 1 מ' ביחס לקרקע הסמוכה - יש להציע פתרון תקין למפלס החצר כך שיעמוד במדיניות. קומת קרקע, +0.00 : חזית צפונית- מוצע ריצוף חצר בעומק של 4 מ', ובשטח של 28 מ"ר, מקורה חלקית, נדרש להגיש 66% חתימות שכנים על שימוש בשטח משותף. קומה א', מפלס +2.80 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, בעומק של 2 מ', ובשטח של 14 מ"ר. קומה א', מפלס +4.56 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת דמה עבור השכן בדיה הצמודה- יש להגיש את הסכמת השכן למרפסת דמה המוצעת. קומה ב', מפלס +5.60 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז מקורה, בעומק של 2 מ', ובשטח של 13.99 מ"ר. קומה ב', מפלס +7.36 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 2 מ', ובשטח של 6 מ"ר. חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 2 מ', ובשטח של 7.49 מ"ר. קומה ג', מפלס +8.40 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, בעומק של 2 מ', ובשטח של 14 מ"ר. קומה ד', מפלס +11.20 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, בעומק של 2 מ', ובשטח של 11 מ"ר.		

חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, בעומק של 2 מ', ובשטח של 12.82 מ"ר. קומה ה', מפלס +11.20 : חזית צפונית וחזית דרומית- מוצעות מרפסות דמה עבור השכן בקומה זו- יש להגיש את הסכמת השכן למרפסת דמה המוצעת. קומה ו', מפלס +16.80 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, בעומק של 2 מ', ובשטח של 8 מ"ר. חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, בעומק של 2 מ', ובשטח של 11.38 מ"ר. קומה ז', מפלס +19.60 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 2 מ', ובשטח של 5 מ"ר. חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 2 מ', ובשטח של 8.39 מ"ר. היות ולא ניתן לבחון את המרפסות לעניין הקו בניין, לא נבדקו קווי בניין. לאחר הגשת תיק מידע עדכני ייבדקו קווי הבניין. צמד מרפסות – מדובר בבניין מדורג עם 2 כניסות, כאשר המרפסות המבוקשות נמצאות בשתי החזיתות הצידיים בבניין, מאחר וכך לא נדרש להציג מרפסות בצמד. תוכנית צל - מוצע בבקשה תכנית צל שאינה יוצרת חזית מרפסות אחידה - יש להציע תכנית צל היוצרת חזית מרפסות אחידה. תימוכין קניינים : לעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כאשר 50% הם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 29 דיירים בבניין זה, נדרש 10 חתימות כאשר 9 מתוכם הינם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 12 חתימות שכנים ומתוכם 9 חתימות של המבקשים- יש להגיש הסכמת שכנים בתת חלקה 27 ו- 32 בגין בניית מעטפת ממ"ד. לעניין החצרות- נדרש להחתים 2/3 מבעלי הזכות, קיימים 29 דיירים בבניין זה, הוגשו 12 חתימות, נדרש להגיש 19 חתימות שכנים- יש להשלים עוד 7 חתימות לריצוף החצרות המוצעות בקומת הקרקע. לעניין מרפסות הדמה- נדרש להגיש את הסכמת השכנים בתת חלקה 27 ו- 32 שעבורם מוצעת מרפסת דמה. אישורי גורמים : איכות סביבה – אושר, שפ"ע – אושר, בקרה הנדסית- ל"ר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות עבור 9 דיירים בבניין, יש להגיש תיק מידע עדכני עם סימון קווי בניין באזור התוספות, יש לצמצם את שטח הממ"דים ל 9 מ"ר בדיוק, יש להגיש הסכמות שכנים המוצע עבורם בינוי מעטפת, יש להזיז את עמודת הממ"דים המוצגת בחזית מערבית לחזית צפונית, כפי שהוצג ליתר הדיירים בתוכנית צל, ולאחר מכן יש לצאת לפרסום לתוכנית החדשה ולהגיש הסכמות שכנים בהתאם. יש להציע פתרון עבור המרפסות והחצרות הנמוכות מגובה 2.50 מ' ממפלס הקרקע. יש להגיש הסכמות שכנים עבור המרפסות דמה המוצעות, יש להציע תוכנית צל למרפסות היוצרת חזית מרפסות אחידה, יש להשלים עוד 7 חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מרפסות זיז וריצוף חצרות. תוספת ממ"דים	02/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10
	הגשת תכנת נטיעות לשלמה דניאל משפ"ע	11
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 6,443 ש"ח עבור פיצוי נופי.	12
	הגשת ערבות בנקאית בסך 13,564 ש"ח עבור שימור העצים.	13

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות זיו עבור 9 דיירים בבניין, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן :

יש להגיש תיק מידע עדכני עם סימון קווי בניין באזור התוספות.

יש לצמצם את שטח הממ"דים ל 9 מ"ר בדיוק.

יש להגיש הסכמות שכנים המוצע עבורם בינוי מעטפת.

יש להזיז את עמודת הממ"דים המוצגת בחזית מערבית לחזית צפונית כפי שהוצג ליתר הדיירים בתוכנית צל, ולאחר מכן יש לצאת לפרסום לתוכנית החדשה ולהגיש הסכמות שכנים בהתאם.

יש להציע פתרון עבור המרפסות והחצרות הנמוכות מגובה 2.50 מ' ממפלס הקרקע.

יש להגיש הסכמות שכנים עבור המרפסות דמה המוצעות.

יש להציע תוכנית צל למרפסות היוצרת חזית מרפסות אחידה.

יש להשלים עוד 7 חתימות שכנים כנדרש.

הושלמו תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, במפת המדידה שהתקבלה ממח' מידע לא סומנו קווי בניין באזור תוספת הממ"ד והמרפסות, ובהתייעצות עם רויטל טבדי הממונה על המידע התכנוני, נדרש להמציא תיק מידע עדכני בו יסומנו קווי הבניין כאמור, מאחר וכך הממ"ד והמרפסות המבוקשות לא נבדקו לעניין קווי הבניין, ולאחר קבלת תיק מידע מעודכן הם ייבחנו שוב.

שטח בניה-שטח עיקרי :

מוצע בבקשה עמודת ממ"דים הגדולים מ-9 מ"ר נטו.

אין יתרת זכויות עבור שטח עיקרי במגרש מכוח שטחי התב"ע ולכן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לגודל של 9 מ"ר בדיוק, ולהסיר את השטח העיקרי המוצע.

שטח בניה- שטח שירות :

מוצע תוספת שטח לממ"דים בסך כולל של- 123.83 מ"ר, שטח הממ"ד הינו 9.01 מ"ר- יש לצמצם את שטח הממ"ד לגודל המותר.

ממ"ד :

מקומת קרקע, עד קומה ב', ממפלס +1.76 עד מפלס +7.36 חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד כעמודה ל- 3 דיירים בבניין, כאשר לדייר בקומה א' מוצע מעטפת לממ"ד. שטח הממ"ד הינו 9.01

מ"ר נטו, 13.47 מ"ר ברוטו, מאחר ולא התקבלו קווי בניין באזור תוספת הממ"ד לא נבדקו קווי הבניין, לאחר קבלת תיק מידע מעודכן קווי הבניין היבדקו בהתאם. הוצגה תוכנית צל כנדרש ליתר דיירי הבניין - יש להגיש הסכמת שכן עבור המעטפת המוצעת בקומה א'.

מקומת קרקע, עד קומה ז', ממפלס +0.00 עד מפלס +7.36 חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד כעמודה ל- 8 דיירים בבניין, כאשר לדייר בקומה ה' מוצע מעטפת לממ"ד. שטח הממ"ד הינו 9.01 מ"ר נטו, 13.86 מ"ר ברוטו - לפי נוהלי המחלקה יש למקם את הממ"ד בחזית הארוכה כפי שהוצג לשאר הדיירים בתוכנית צל, ומאחר וע"ב הציגה את מיקום הממ"דים בחזית צידית נדרש להציגם בחזית הארוכה, לבצע פרסום ולהגיש הסכמות שכנים בהתאם. כמו כן מאחר ולא התקבלו קווי בניין באזור תוספת הממ"ד לא נבדקו קווי הבניין, לאחר קבלת תיק מידע מעודכן קווי הבניין היבדקו בהתאם. הוצגה תוכנית צל כנדרש ליתר דיירי הבניין - יש להציע את עמודת הממ"ד בחזית צפונית כפי שהוצג ליתר הדיירים בתוכנית צל, ולאחר מכן יש לצאת לפרסום לתוכנית החדשה, ולהגיש הסכמות שכנים בהתאם. יש להגיש הסכמת שכן עבור המעטפת המוצעת בקומה ה'.

מרפסות :

קומת קרקע, מפלס +1.76 : חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2 מ', בשטח של 11.27 מ"ר, ובגובה של 1.74 מ' ממפלס הקרקע. המוצע אינו עומד בהגדרת מרפסת זיז היות ואין 2.50 מ' תחת המוצע, במידה ומעוניינים להציע זאת כריצוף חצר נדרש להוכיח כי המוצע עומד במדיניות, ומהווה חצר - יש להוכיח כי גובה החצר המוצע אינו עולה על 1 מ' ביחס לקרקע הסמוכה.

חזית דרומית - מוצע ריצוף חצר בעומק של 2.38 מ', בשטח של 15.07 מ"ר, ובגובה של 1.74 מ' ממפלס הקרקע. המוצע אינו עומד במדיניות מאחר וגובה המפלס עולה על 1 מ' ביחס לקרקע הסמוכה - יש להציע פתרון תקין למפלס החצר כך שיעמוד במדיניות.

קומת קרקע, +0.00 : חזית צפונית - מוצע ריצוף חצר בעומק של 4 מ', ובשטח של 28 מ"ר, מקורה חלקית, נדרש להגיש 66% חתימות שכנים על שימוש בשטח משותף.

קומה א', מפלס +4.56 : חזית צפונית - מוצעת מרפסת דמה עבור השכן בדיה הצמודה - יש להגיש את הסכמת השכן למרפסת דמה המוצעת.

קומה ה', מפלס +11.20 : חזית צפונית וחזית דרומית - מוצעות מרפסות דמה עבור השכן בקומה זו - יש להגיש את הסכמת השכן למרפסת דמה המוצעת.

היות ולא ניתן לבחון את המרפסות לעניין הקו בניין, לא נבדקו קווי בניין. לאחר הגשת תיק מידע עדכני ייבדקו קווי הבניין.

תוכנית צל - מוצע בבקשה תכנית צל שאינה יוצרת חזית מרפסות אחידה - יש להציע תכנית צל היוצרת חזית מרפסות אחידה.

תימוכין קניינים :

לעניין הממ"ד - נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כאשר 50% הם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 29 דיירים בבניין זה, נדרש 10 חתימות כאשר 9 מתוכם הינם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 12 חתימות שכנים ומתוכם 9 חתימות של המבקשים - יש להגיש הסכמת שכנים בתת חלקה 27 ו- 32 בגין בניית מעטפת ממ"ד.

לעניין החצרות - נדרש להחתים 2/3 מבעלי הזכות, קיימים 29 דיירים בבניין זה, הוגשו 12 חתימות, נדרש להגיש 19 חתימות שכנים - יש להשלים עוד 7 חתימות לריצוף החצרות המוצעות בקומת הקרקע.

לעניין מרפסות הדמה- נדרש להגיש את הסכמת השכנים בתת חלקה 27 ו- 32 שעבורם מוצעת מרפסת דמה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2025/0051.02</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות מקורות בהתאם לתב"ע"ג בניה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן רות
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	38

כתובת האתר

שטרן אברהם 11, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	256	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14281	תחילת תוקף	22/03/2013			
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990			
5/08/14	תחילת תוקף	04/02/1988			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 09.04.2014 בת.ב 2013/425.00 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושרה תוספת בינוי בקומת הקרקע.

- בתאריך 01.04.2019 בת.ב 2016/438.00 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושרה תוספת בניה בקומה ג'.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 5 קומות וקומת גג הכולל 4 כניסות, המשמש למגורים ברחוב שטרן 11, קרית יובל, גוש : 30415 חלקה : 256.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס 1.36+ : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית ע"פ תב"ע 1648ג, מרפסות מקורות ע"פ התב"ע הנ"ל.

וכן מוצע סגירת מרפסת מקורה לעיקרי מוצע, ותוספת מרפסת מקורה ע"פ תב"ע 14281.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" בניה בשונה מנספח בינוי".

"בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 21.04.2026, ע"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 256, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1648ג' ועפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, הבקשה מבואת לדחיה היות ונדרש באישור נוהל בקרה הנדסית לתיק.
	אישור רי גורמים :
	בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/14 תחילת תוקף : 04/02/1988 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *14281 תחילת תוקף 22.03.2013, אזור מגורים ג'. *1684ג', תחילת תוקף 18.04.1990, אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, מס' יח"ד וקווי בניין. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 14281 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין גובה בניה, מפלסי פיתוח, מס' קומות, קווי הבניין ומס' יח"ד. תוכנית 14281 התייחסה להרחבה בקומות הקיימות בהתאם	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

למאושר בתוכנית 1648ג' ומציעה בינוי בקומת הגגות. מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה א' מפלס +1.36 בהתאם לנספח בינוי תב"ע 14281. מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית בקומה א' מפלס +1.36 בהתאם לנספח בינוי תב"ע 1648ג'. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 22.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 14281 ותוכנית 1648ג' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי מותר ע"פ תב"ע 1648ג' : 14.06 מ"ר. מצע : 13.29 מ"ר- עומד במותר. ש. עיקרי מרפסות מותר ע"פ תב"ע 1648ג' : 16.52 מ"ר. מוצע : 16.18 מ"ר- עומד במותר. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע 14281 ע"ק : 3,715.55 מ"ר, מוצע : 9.31 מ"ר- עמוד במותר. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספחי הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי ועל כן לא נראה כי יש חריגה בשטחי הבניה המותרים - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : "תוספת הבניה על גג הבניין תיבנה בשלבים באופן שכל כניסה תוכל לבנות בנפרד" "תוספת הבנייה בחזית הבניין תיבנה בעמודות שלמות ולא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה.		

אישורי גורמים : שפ"ע – אושר איכות סביבה - ל"ר. בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1648 ג' ועפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, הבקשה מבואת לדחיה היות ונדרש באישור נוהל בקרה הנדסית לתיק - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה לבניה שלא בהינף אחד	31/03/2026	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

11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1648ג' ועפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, הבקשה מבואת לדחיה היות ונדרש באישור נוהל בקרה הנדסית לתיק.

אישו רי גורמים :

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2024/0122.00</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאלוך שרה בלהה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	67

כתובת האתר

עץ הדר 31, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11717	תחילת תוקף	19/09/2008			
3319	תחילת תוקף	05/08/1984			
3809	תחילת תוקף	06/08/1989			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/05	אושרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

דיון לאחר ביצוע משלוח הודעות כפי שנדרשו בוועדה מיום 22.10.2025

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בתאריך 22.10.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה הוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנון מרפסות שהגיש עורך הבקשה טרם דיון, וכן טרם משלוח הודעות עורך הבקשה נדרש להגיש בקשה

מתוקנת, הכוללת תכנית צל אחידה לכל בעלי הזכויות בחלקה . עוד הוחלט כי יש לבטל מעקה דמי לדירה צמודה או לחילופין להוסיף את הדייר כמבקש מרפסת בפועל. וכן נדרשו להגיש טבלת מאזן מרפסות ולהוכיח שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק, ולכך שסך כל שטחי מרפסות מקורות בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר . יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיו בעומק העולה על 1.5 מטר " טרם משלוח הודעות הוגשה תוכנית הכוללת תכנון של מרפסות ללא קורות עבור קומה א' ביקשו יציאה מהחדש למרפסת בעומק של 1.6 מטר ואורך של כ 4 מטר ועבור קומה ב' ביקשו יציאה מהחדש הצמוד לממ"ד למרפסת בעומק של 2 מטר ואורך של כ 3.7 מטר עם שן המתחברת למבנה הקיים כאשר מרפסת זו חורגת במטר מקו בנין ולכן ההקלות בדבר חריגה של המרפסת מקו בנין וחריגה לעומק מרפסת מעל 1.5 מטר נשארות בעינם . הבקשה מובאת לאישור וכן תנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05 תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : בתאריך 22.10.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה הוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנון מרפסות שהגיש עורך הבקשה טרם דיון, וכן טרם משלוח הודעות עורך הבקשה נדרש להגיש בקשה מתוקנת, הכוללת תכנית צל אחידה לכל בעלי הזכויות בחלקה .	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

עוד הוחלט כי יש לבטל מעקה דמי לדירה צמודה או לחילופין להוסיף את הדייר כמבקש מרפסת בפועל. וכן נדרשו להגיש טבלת מאזן מרפסות ולהוכיח שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק, ולכך שסך כל שטחי מרפסות מקורות בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר . יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " טרם משלוח הודעות הוגשה תוכנית הכוללת תכנון של מרפסות ללא קורות עבור קומה א' ביקשו יציאה מהחדש למרפסת בעומק של 1.6 מטר ואורך של 4 מטר ועבור קומה ב' ביקשו יציאה מהחדש הצמוד לממ"ד למרפסת בעומק של 2 מטר ואורך של 3.7 מטר עם שן המתחברת למבנה הקיים כאשר מרפסת זו חורגת במטר מקו בנין ולכן ההקלות בדבר חריגה של המרפסת מקו בנין וחריגה לעומק מרפסת מעל 1.5 מטר נשארות בעינם . הבקשה מובאת לאישור וכן תנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה		
בהתאם לתכנון מרפסות שהגיש עורך הבקשה טרם דיון, תוגש בקשה מתוקנת, יש להציג תכנית צל אחידה לכל בעלי הזכויות בחלקה ולבצע לכך משלוח הודעות. יש לבטל מעקה דמי לדירה צמודה או לחילופין להוסיף את הדייר כמבקש מרפסת בפועל. יש להגיש טבלת מאזן מרפסות ולהוכיח שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק, ולכך שסך כל שטחי מרפסות מקורות בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר. יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר" יודגש כי תנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה	22/10/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	16/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

הבקשה מובאת לוועדה חוזרת על מנת להציג בפני הוועדה את מלא המידע באופן ברור ולכן יש להגיש תוכנית הכוללת דרוג של מרפסות הזיז המבוקשות בחזית הצפונית באופן הנותן מענה למרפסת סוכה יובהר כי המבקש של קומה א' מוסיף לבקשה את המרפסת וזאת לאחר ביטול מעקה הדמה שהוצג לדירה זו מכיוון ולא היה ניתן למימוש יובהר כי אין צורך בפרסום חוזר כי מדובר במיקום הזהה למיקום אשר הוצג בתוכנית שפורסמה אך בדרוג הפוך על מנת לאפשר מרפסות סוכה ניתנות למימוש עתידי . כמובן שיש להגיש תוכנית הכוללת טבלת מאזן מרפסות לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק ועדכון תוכנית הצל לייתר הדירות בבניין וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר" ותנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה .		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05 תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה	14/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה נדונה בוועדה מיום 26.2.2025 . בוועדה זו הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עוד נדרשו להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להערות המוצגות על גבי תוכנית b וכן הוועדה דרשה לציין מספר היתרי בניה לבינוי הקיים של המבקשים . אכן עורך הבקשה הציג את הקיים בשטח ועלה כי לדירות המבקשים קיימות עבירות בניה וזאת לאחר שלא הוכח כי קיים היתר בניה ניתן לראות כי הפתרון של המרפסת באופן כזה שהיא מקרה את המרפסת בקומה א' מונעת מהדירה בקומה א' לבקש מרפסת סוכה בעתיד וזאת כי המרפסת סוכה הקיימת ללא היתר ולא ניתן להכשירה ולכן נדרשו לבצע דרוג ונסיגה של המרפסת המאפשר מרפסת סוכה לקומה א' . ולכן עורך הבקשה נדרש לדרג את המרפסות באופן כזה שהדירה בקומה א' תקבל מרפסת באורך גדול יותר מהמרפסת המבוקשת לדירה בקומה ב' . לכן הבקשה מובאת לוועדה חוזרת על מנת להציג את הנושא בפני הוועדה		
הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית b כולל הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקיימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה . וכן יש לציין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים . וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " .	26/02/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית b כולל הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקיימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה . וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים . וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " .		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05 תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בתאריך 20.11.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כי לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד ביקשו לשנות תוכנית צל מהמאושרת בבניין זה וכן נדרשו להציג היתר בניה למרפסת הקיימת לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית הכוללת מרפסות בצמד כאשר לשכן מתחת הוצגה מעקה דמה+ הסכמה שלו וכן הציגו תוכנית צל למרפסות זהה לכלל דירי העמודה ועבור כך ביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 6.8.1989 בכפיפות למתאר 62 קיימת תב"ע נוספת מספר 11717 הכוללת בינוי לדירות הגג בלבד ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 סעיף הקלות / סטייה ניכרת	06/02/2025	חוות דעת תכנונית

התבע לא כוללת סעיף סטיה ניכרת נספח בינוי : התביעה כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שאינו תואם נספח באופן מלא – ולכן פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - ניתן לאשר וניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין והממ"ד חורג מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע מעטפת עבור הממ"ד . הממ"ד מאושר בהתאם לתוכנית צל מאושרת מבקשות קודמות שאושרו בבנין זה – הוגשה הסכמה כנדרש . קומה א 'עבור משפחת פאלוך מבקשים ממ"ד בחזית צפונית וזאת בהתאם לתוכנית צל מאושרת בבנין זה . הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לציין כי הוצגה תכנית צל אשר אושרה בבקשה 1995/997.18 ומהווה הסכמה של 66% מדיירי העמודה . וכן מבקשים לדירה זו מרפסת זיז דמה בחזית צפונית בנישה בין הדירות - חזית זו פונה לרחוב עץ הדעת בכפוף להקלה שפורסמה ניתן לאשר וזאת כי ביצעו משלוח הודעות לתוכנית צל זהה לייתר דירות הבניין כאשר תוכנית זו מתחשבת במאושר בת.ב מספר 1995.997.20 להלן התייחסות למרפסת זיז המבוקשת ועמידה במדיניות המחלקה . פרסום הקלה – פרסמו הקלה עבור המרפסת המבוקשת מחוץ לקו בנין בפתיחת התיק אך לאחר וועדה הוגשה תוכנית הכוללת מרפסת בתחום קו בנין אך בעומק העולה על 1.5 מ"ר ולכן יש לעדכן את ההקלה ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " . התכנון של המרפסת מתיישר על הבינוי הקיים ומשלימה את הנישה הקיימת בין הבניינים ומהווה סימטריה . שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז מקורה לדירה לא יעלה על 12 מ"ר או ממוצע של 14 – עומדים בהוראה זו ואף הוסיפו טבלת מאזן מרפסות מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד וזאת כי מבקשים מרפסת דמה תכנית צל - הוצגה תכנית צל לכל הבניין וביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות .		

קומה ב' מבקשים ממ"ד ומרפסת זיז ניתן לראות התייחסות בקומה א' . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9עובי קירות , מוצע כ12 מ"ר כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה המבוקש עומד בכך תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית ככולל הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה . וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים . וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד . המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית צל אשר אושרה לשכן בבניין זה בת.ב 1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו . מכיוון ומבקשים להכשיר מרפסת קיימת ולא ניתן להכשירה אזי יש להציג מרפסת זו להריסה . התוכנית לא משקפת את המצב האמיתי הקיים בשטח באופן כזה שלמבקש קיימת מרפסת זיז בחזית מערבית דרומית השונה	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בגודלה מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.779 ולא הוצג השינוי וכן יש יציאה למרפסת זו ממרפסת שרות כאשר הדבר גורם למרפסת השרות להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח ייתרת שטחים לשינוי זה . קיימת חריגה בשטח מרפסות מבוקש ויש לצמצם לשטח המותר לפי תקנות החוק . על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב 1195.997.20 ות.ב 2024.13 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 שובצה לוועדה שתתקיים ב- 20.11.2024	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לוועדת המשנה
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד . המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית צל אשר אושרה לשכן בבנין זה בת.ב 1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו . מכיוון ומבקשים להכשיר מרפסת קיימת ולא ניתן להכשירה אזי יש להציג מרפסת זו להריסה . התוכנית לא משקפת את המצב האמיתי הקיים בשטח באופן כזה שלמבקש קיימת מרפסת זיז בחזית מערבית דרומית השונה בגודלה מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.779 ולא הוצג השינוי וכן יש יציאה למרפסת זו ממרפסת שרות כאשר הדבר גורם למרפסת השרות להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח ייתרת שטחים לשינוי זה . קיימת חריגה בשטח מרפסות מבוקש ויש לצמצם לשטח המותר לפי תקנות החוק . על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת	27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב 1195.997.20 ות.ב 2024.13 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 להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 3809 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 6.8.1989 בכפיפות למתאר 62 קיימת תב"ע נוספת מספר 11717 הכוללת בינוי לדירות הגג בלבד ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שאינו תואם נספח באופן מלא – ולכן פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - ניתן לאשר וניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין והממ"ד חורג מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע	13/10/2024	חוות דעת תכנונית

מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע מעטפת עבור הממ"ד . הממ"ד מאושר בהתאם לתוכנית צל מאושרת מבקשות קודמות שאושרו בבנין זה – הוגשה הסכמה כנדרש . קומה א' עבור משפחת פאלוך מבקשים ממ"ד בחזית צפונית וזאת בהתאם לתוכנית צל מאושרת בבנין זה . הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לציין כי הוצגה תכנית צל אשר אושרה בבקשה 1995/997.18 ומהווה הסכמה של 66% מדיירי העמודה . וכן מבקשים לדירה זו מרפסת זיו דמה בחזית צפונית בנישה בין הדירות - חזית זו פונה לרחוב עץ הדעת בכפוף להקלה שפורסמה לא ניתן לאשר ויש לשנות את מיקום המרפסת בהתאם לת.ב מספר 1995.997.20 אשר אושר לשכן וכולל מענה למרפסות זיו . יובהר כי שינוי תוכנית צל מאושרת גורמת לאי אחידות בחזית עוד ניתן לראות כי לאורך כל הדרך אושרו תוספות זהות בין הדירות . להלן התייחסות למרפסת זיו המבוקשת ועמידה במדיניות המחלקה . פרסום הקלה – פרסמו הקלה עבור המרפסת המבוקשת בחריגה מקו בנין כאשר לא ניתן לאשר את המרפסת במיקום המוצע וזאת בשל שינוי תוכנית הצל אשר אושרה בבנין ולכן יש להיצמד לתוכנית צל זו. יובהר כי לאחר שינוי המרפסת יש לעדכן את ההקלה להקלה בדבר, "הקלה לבניית מרפסת בעומק 1.5 מ" וזאת כי מדובר במרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין אך מכיוון ועומק המרפסת עולה על 1.5 מטר יש לעדכן את ההקלה המרפסת מתיישר על הבינוי הקיים ומשלימה את הנישה הקיימת בין הבניינים ומהווה סימטריה . שטח – סה"כ שטח מרפסות זיו מקורה לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – לא עומדים בהוראה זו . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד וזאת כי מבקשים מרפסת דמה אך יש לשנות את מרפסת הדמה בהתאם לשינוי המרפסת כפי שנדרשו תכנית צל - הוצגה תכנית צל לכל הבניין אך יש לשנות את תוכנית הצל בהתאם למאושר בת.ב 1995.997.20 , אין צורך במשלוח הודעות עבור שינוי תוכנית הצל וזאת כי התוכנית צל אושרה בבקשה 1995.997.20 שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי אך מעיון בתוכנית ניתן		

לראות כי קיימת מרפסת שרות שהופכת לשטח עיקרי ולא הוכח שטחים . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע כ-12 מ"ר כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה , מבקשים מרפסת מקורה בשטח של 8.09 מ"ר וזאת כאשר לדירה קיימת מרפסת זיז מקורה מאושרת בשטח של 6 וכן מרפסת זיז מקורה אשר לא מוצגת בשטח של 6 מ"ר ובכך שטח מרפסות הזיז עולה על המותר ויש לצמצם תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב 1195.997.20 ות.ב 2024.13 . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בנית ממ"ד מעבר לקו בנין הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי הקלה בדבר בניית מרפסת מעבר לקו בניין במרווחים המותרים	09/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	הגשת תוכנית סופית הכוללת מרפסת עתידית זהה לכל הבניין	8
	הוספת טבלת מאזן מרפסות באופן שלא יעלה על תקנות החוק	9
	עדכון טבלת מאזן מרפסות בתוכנית סופית ששטח מרפסת עתידית לשכן תעמוד על 9.8 מ"ר וסה"כ 12 .	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12

	13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	14	טרם גורמים - עדכון תוכנית צל לממ"ד 2' הדירות הקיצוניות בהתאם להחלטת ערר בת.ב. 24.13

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 22.10.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה הוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36

עבור תכנון מרפסות שהגיש עורך הבקשה טרם דיון,

וכן טרם משלוח הודעות עורך הבקשה נדרש להגיש בקשה מתוקנת, הכוללת תכנית צל אחידה לכל בעלי הזכויות בחלקה .

עוד הוחלט כי יש לבטל מעקה דמי לדירה צמודה או לחילופין להוסיף את הדייר כמבקש מרפסת בפועל.

וכן נדרשו להגיש טבלת מאזן מרפסות ולהוכיח שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק, ולכך שסך כל שטחי מרפסות מקורות בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר .

יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר "

טרם משלוח הודעות הוגשה תוכנית הכוללת תכנון של מרפסות ללא קורות

עבור קומה א' ביקשו יציאה מהחדש למרפסת בעומק של 1.6 מטר ואורך של כ 4 מטר

ועבור קומה ב' ביקשו יציאה מהחדש הצמוד לממ"ד למרפסת בעומק של 2 מטר ואורך של כ 3.7 מטר עם שן המתחברת למבנה הקיים כאשר מרפסת זו חורגת במטר מקו בנין

ולכן ההקלות בדבר חריגה של המרפסת מקו בנין וחריגה לעומק מרפסת מעל 1.5 מטר נשארות בעינם .

הבקשה מובאת לאישור וכן תנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/32
מספר בקשה	<u>2016/1064.01</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שעיו גאולה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שעיו גאולה
מתכנן השלד	אליה אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

ההגנה 9, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31482	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	10	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הגבעה הצרפתית מבקשים תוספת ממ"ד מעל עמודת ממ"ד קימת ומרפסת זיז .

היתר בניה אחרון ניתן בת.ב 2016.1064.1

פרסום הקלות: להלן ההקלות אשר פורסמו

תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין

מרפסת בעומק 2 מטר מעבר לקו בניין

לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה .

אישורים :

שפ"ע אושר

איכות סביבה : אושר

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה הבקשה מובאת לאישור תוספת הממ"ד ולדחית המרפסת המבוקשת בחזית הצפונית באופן המוצג וזאת כי מרפסת זו מהווה מרפסת בודדת בחזית על מנת לעמוד בתקנות החוק יש לצרף שכן נוסף לבקשה ולחזור לפרסום חוזר . וכן יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת מאזן מרפסות .
10/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541א תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 רקע לבקשה בקשה זו ירדה מסדר היום לדרישת הממונה על מנת לתקן את החלטת הוועדה וזאת כי מדובר בתוספת הכוללת מרפסת בודדת בחזית ולא ניתן לעלות להכרעת הוועדה את נושא המרפסת אלא לצרף את השכן על מנת שהבקשה תכלול 2 מרפסות לפי המדיניות .

הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1673 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 12.5.1974 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי אין נספח בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת חורגת מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מספר קומות לא מבקשים תוספת קומה בינוי קומה ב' מבקשים בחזית מערבית תוספת ממ"ד מעל ממ"ד שאושר בת.ב. 2014.1064 אין מניעה לאשר . וכן קימת הסכמות שכנים לתוכנית צל שאושרה עוד ניתן לראות כי הממ"ד המבוקש כולל שירותים אשר גורמים להורסת קירות לשכן בקומה א' באישור מנהל האגף טרם דיון . וכן מבקשים בחזית צפונית מרפסת זיז בעומק של 2 מטר מדובר בחזית קדמית המאפשרת חריגה של 40% ועומדים בכך הוצגה תוכנית צל למימוש וכן שטח המרפסת המקורה עומד בתקנות החוק אך מרפסת זו מהווה מרפסת בודדת בחזית ולכן יש לצרף שכן נוסף על מנת לעמוד במדיניות המחלקה בדבר מרפסת בודדת בחזית . שטח בניה מבקשים תוספת ממ"ד מעל ממד קיים וכן מרפסת זיז כאשר הוצגה תוכנית צל העומדת בתקנות החוק נדרשים לצרף מאזן מרפסות ולקבל החלטת וועדה בנושא מרפסות בצמד . תיקון תכניות :יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת מאזן מרפסות שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : לא הוגשו.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	10/02/2026	תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין מרפסת בעומק 2 מטר מעבר לקו בניין

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור תוספת הממ"ד ולדחית המרפסת המבוקשת בחזית הצפונית באופן המוצג וזאת כי מרפסת זו מהווה מרפסת בודדת בחזית על מנת לעמוד בתקנות החוק יש לצרף שכן נוסף לבקשה ולחזור לפרסום חוזר .

וכן יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת מאזן מרפסות .