

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0219.00</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הרחבת מוזיאון המדע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הקרן לירושלים -
עורך הבקשה	אדריכל שורץ גבריאל
מתכנן השלד	מהנדס לבטון ושות' לואיס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרת המוזיאונים 1 , גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30135	211	לא
30335	97	לא
30335	93	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
352096	תחילת תוקף	28/08/2021			
3905	תחילת תוקף	18/03/1990			
ג3905	תחילת תוקף	17/04/2008			

תאור הבקשה

בשכונת גבעת רם שדרת המוזיאונים 1, מבקשים תוספת אגף לבניין קיים- מוזיאון המדע מגרש 2 על פי תב"ע 3905.

המבנה החדש בן 2 קומות, ומחובר למבנה המוזיאון הישן באמצעות מעבר בתת"ק.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 3095 ג' אשר הופקדה מיום 05.01.2006 ותחילת תוקפה הינו מיום 02.04.2008

התכנית כפופה לתכנית 3905.

פרסום :

לא בוצע פרסום לבקשה במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת :

קומת גלריות תחתונה

הקומה הינה תת"ק בחלקה, מוצעים חללי תצוגת המוזיאון וחללים טכניים

קומת כניסה

מוצעת קומת הכניסה למוזיאון כאשר הגישה הינה מחזית קדמית- רח' שד' המוזיאונים, מוצעים חללי תצוגת המוזיאון ומעבר החיבור למבנה הקיים באמצעות דרגנוע.

קומת גלריה

מוצעים משרדים לצוות המוזיאון, בית קפה ומעבר גישה למוזיאון הקיים. במפלס זה מוצעת תוספת למבנה הקיים היוצרת חיבור בין הבניינים.

קומת גג

מוצע גג ירוק עם גשרוני מעבר בין חלקיו השונים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

אישור וועדה מחוזית

סעיף 9. א' " היתרי בניה ינתנו באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית" הסעיף מבוטל בהתאם לתכנית 4850 סעיף 4

שימושים

סעיף 9. ב' " בשטח הצבוע בכתום- על שטח זה יוקמו מוזיאונים בעלי עניין ציבורי". – מוצע אגף נוסף

למוזיאון המדע הקיים.

גובה הבניה- סטיה ניכרת

סעיף 9. ג' " הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בנספחי הבינוי ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה המירבי בכפוף לאמור בסעיף-ז) להלך, שטחי הבניה וקוי הבנין וכל שינוי בהם יראה כסטיה ניכרת מהתכנית".

סעיף ז' " גובה הבניה לא יעלה ככלל על גובה רחוב רופין 775.00 מטר או 9 מטר מעל המשך

רחוב בורלא (שד' המוזיאונים) המתוכנן באותו מקום ע"פ הגבוה ביניהם. בכל מגרש תותר תוספת קומה של 4.5 מטר מעל לגובה הנ"ל בתנאי שאורכה הכולל יהיה עד 30% מאורך המגרש ולא ברצף אחד, ובתנאי שתהא נסוגה מהחזית הדרומית הראשית כדי 3 מטר לפחות. במגרש חדש מס' 1 לא תותר התוספת האמורה מעל האגף הדרומי של הבנין על מנת לשמיר על מיפתח רחב לנוף בחלק זה"

ע"פ נספח הבינוי : פ.ב. - 772.5 + ומעליו גג עד 777.0 +

גובה רחוב בורלא : 762.2 +

מוצע גובה מקסימלי $11.50 + 780.50 =$ המהווה גג עליון בית קפה, במסגרת הגמישות המותרת, הקומה מוצעת בנסיגה של 17 מ"ר - כמותר.

שטחי בניה- סטיה ניכרת

סעיף 9. ג' " הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בנספחי הבינוי ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה המירבי בכפוף לאמור בסעיף-ז) להלך, שטחי הבניה וקוי הבנין וכל שינוי בהם יראה כסטיה ניכרת מהתכנית".

סעיף 9. ה' " זכויות הבניה במגרשים חדשים 1. 2 - 3 יהיו עד 100% משטח המגרש החדש נטו שטחי הבניה יכללו את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין למעט חניה מקורה או תת קרקעית. ומקלט תקני חד תכליתי"

שטח מגרש 2 - 8750 מ"ר

מוצע : עיקרי 5,193.04 שירות- 1743.45 סה"כ- 6,936.49 נותרו : 1,813.51 מ"ר

שטח מגרש 1 - ע"פ תב"ע 3905 ג' - 12116 מ"ר קיים : 4999.74 מ"ר מוצע : 345.87 מ"ר

קווי בניין- סטיה ניכרת

סעיף 9. ג' " הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בנספחי הבינוי ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה המירבי בכפוף לאמור בסעיף-ז) להלך, שטחי הבניה וקוי הבנין וכל שינוי בהם יראה כסטיה ניכרת מהתכנית".

סעיף 9 ו' "קוי הבנין המירביים בבניה מעל הקרקע יהיו כמצויין בתשריט בעוד שקווי בנין לבניה תת קרקעית יהיו עד לגבול כל (1)מגרש ומגרש"

הבינוי במוצע במסגרת קווי הבנין המותרים כאשר בתת"ק מוצע החיבור בין המגרשים עד לגבול המגרש באמצעות שביל גישה תת"ק בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

גגות

סעיף 9 י"י " הגגות המתוכננים על כל מפלסיהם מהווים חזית חמישית וככאלה מחייבים טיפול הולם. 1. על גגות המבנים תותר הצבתם של מוצגים, הגבלות התכנית לגבי גובה המבנים לא יחולו על מוצגים אלו. 2. לא תותר והצבת כל אלמנט כגון: מכונות, ארובות, קולטים, התקנים 3 לתאורה טבעית וכו' למעט אנטנה על הגג בלי שנכללו עם פירוט ארכיטקטוני מתאים בהיתר הבניה. לא יותר השמוש בחמרי איטום כגון זפת ואספלט כזומר גמר סופי.

סעיף 19 בהתחשב באופי המוסדות לא יותרו קולטי שמש בשטח התכנית.

מוצע גג ירוק, עם גישה לציבור, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע.

גישה למגרש

סעיף 9. י"א " גישות השרות והגישות לחניה יהיו. כולן מהכביש הדרומי (המשך רחוב בורלא) מכביש רופין יותרו רק כניסות להולכי רגל. לפחות 2/3 מהחניה יהיה פתוח לשמוש קהל המבקרים. הדבר יובטח באופן שיקבע ע"י מהנדס העיר".

גישה לחניה מוצעת מכיוון רח' בורלא- שד' המוזיאונים ומוצעת גישה להולכי רגל בכיוון רח' רופין, מוצעת חניה פתוחה בתיאום עם מח' הסדרי תנועה.

זיקת הנאה

סעיף 9. י"א "שטחים שבין המוזיאונים שבמגרשים 1-2 ובין המוזיאונים במגרשים 2 ו3 -ישארו חופשיים מבניה על קרקעית המונעת מבטים חופשיים מהטיילת שלאורך כביש רופין ומהפארק שלאורכה ויהיו "פרוזדורי נוף"

סעיף 9 י"ד " השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש שחור הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות במגרשים חדשים מס. 1. 2. 3. כתנאי למתן היתרי בניה בכל אחד מהמגרשים הנ"ל. 2. השטחים הנ"ל הם מעברים פתוחים לקהל בין רחוב רופין להמשך רחוב בורלא.

מוצעת זיקת הנאה בהתאם למוצע בתשריט.

גדרות

סעיף 9 י"ח " ין מגרשים חדשים 1 (המשך רח' בורלא) תוקם גדר אבן מס' 5 מעל פני הדרך. לפחות בגובה 1.60 מ' טבעית הגדר תהיה מאבן מסותתת מרובעת אחידים ועיבוד באופי גוון תאפשר כניסות כל הדרך הדרומית". יש להציג פריסת גדרות

שימושים ציבוריים - סטיה ניכרת

סעיף 6.11.1 " שימושים ציבוריים-מסחריים ימוקמו במפלס קומת הקרקע, שינוי ממוקום זה יהווה סטיה ניכרת" מוצע חלל למבני ציבור בקומת הקרקע, לא מוצעים חללים למסחר בבקשה.

מפלס כניסה

ע"פ נספח הבינוי +767.00 = 0.00 מוצע +769.00 הפרש של 2.00 מ'

נספח הבינוי מנחה ניתן לאפשר גמישות עד 1.2 מ'

סעיף 9. ג' "הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בנספחי הבינוי" מובא להכרעת הועדה בעניין שינוי המפלס והתאמתו למפלס במבנה המוזיאון הקיים.

מס' קומות

ע"פ נספח הבינוי מותר קומה אחת תת"ק וקומה אחת ע"ק מוצע קומה ע"ק וקומה תת"ק עם גלריות- במסגרת המותר.

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים "הקרן לירושלים" במסגרת פתיחת התיק, תנאי לקבלת היתר יהיה חתימת רמ"י כבעלים.

מידע קודם

מתאריך	
28/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה הבקשה מובאת להכרעת בוועדה בגין שינוי מפלס 0.00 והגבתו ב 2 מ' מהנקבע בנספח הבינוי לצורך התאמתו למפלס המוזיאון הקיים. יודגש כי עפ"י סעיף 9. ג' בהוראות תכנית 3095 : "הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בנספחי הבינוי" עוד יצויין כי עפ"י תכנית 4850 סעיף 4 – בכל מקום שנקבעה הוראה בתכנית המתאר לירושלים ובתכניות שהן שינוי לה ובתכניות מפורטות, כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור או הסכמה של הועדה המחוזית – הוראה זו מבוטלת (למעט

בבניינים לשימור). לאור זאת הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין שינוי מפלס הכניסה והתאמתו למפלס במבנה המוזיאון הקיים וזאת ללא צורך באישור הוועדה המחוזית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג3905 תחילת תוקף : 17/04/2008 ייעוד הקרקע : בשכונת גבעת רם שדרת המוזיאונים 1, מבקשים תוספת אגף לבניין קיים- מוזיאון המדע מגרש 2 על פי תב"ע 3905. המבנה החדש בן 2 קומות, ומחובר למבנה המוזיאון הישן באמצעות מעבר בתת"ק. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט למפלס הכניסה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. יודגש כי עפ"י סעיף 9. ג' בהוראות תכנית 3095 : "הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בנספחי הבינוי" עוד יצויין כי עפ"י תכנית 4850 סעיף 4 – בכל מקום שנקבעה הוראה בתכנית המתאר לירושלים ובתכניות שהן שינוי לה ובתכניות מפורטות, כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית – הוראה זו מבוטלת (למעט בבניינים לשימור).	28/04/2026	חוות דעת תכנונית

לאור זאת, הבקשה מובאת להכרעת בוועדה בגין שינוי מפלס 0.00 והגבהתו ב-2 מ' מהנקבע בנספח 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
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור משרד הבריאות	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	היתרי בניה ינתנו באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית	18
	הגשה ואישור של תוכניות לחיבור שטח המוזיאון עם השטחים הציבוריים	19
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל	20
	הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה.	21
	אישור סופי ממחלקת דרכים	22
	אישור סופי אד' העיר	23

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת בוועדה בגין שינוי מפלס 0.00 והגבהתו ב 2 מ' מהנקבע בנספח הבינוי לצורך התאמתו למפלס המוזיאון הקיים.

יודגש כי עפ"י סעיף 9. ג' בהוראות תכנית 3095 :

"הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 אולם הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בנספחי הבינוי"

עוד יצויין כי עפ"י תכנית 4850 סעיף 4 – בכל מקום שנקבעה הוראה בתכנית המתאר לירושלים ובתכניות שהן שינוי לה ובתכניות מפורטות, כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית – הוראה זו מבוטלת (למעט בבניינים לשימור).

לאור זאת הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין שינוי מפלס הכניסה והתאמתו למפלס במבנה המוזיאון הקיים וזאת ללא צורך באישור הוועדה המחוזית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2018/0536.02</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	שינויים פנימיים קומת מרתף עליון וקומת גלריה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אחוזת שנלר בע"מ עקיבא זורבין
עורך הבקשה	אדריכל פייגין יואל
מתכנן השלד	מהנדס כהן משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מלכי ישראל 0, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
31317	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1083351	תום תקופת הפקדה	24/07/2023			
ג2447	תחילת תוקף	28/09/2005			
ג2447	תחילת תוקף	28/09/2005			
ג30082	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30082	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בשכונת גאולה, במתחם "שנלר" במגרש מס' 1 עפ"י תכנית ג'2447 לאזור מגורים 2 מיוחד מבקשים היתר שינויים עבור בניינים 6+7 הכוללים: תוספת שטחים ושינויים בקומת 1- וקומת גלריה.

-היתר מקורי בתיק מס' 2018/536.00 הופק בתאריך 14.10.2020

עבור קומת מרתף עליון, קומת גלריה, מסחר + חניות + חדרים טכניים + 11 יחידות למגורים + חדרי כושר .

מסמכי התכנית

במקום חלה תכנית 2447ג' הופקדה בתאריך ,

28/12/01 ותחילת תוקפה בתאריך 28/09/05

התכנית כוללת: תקנון, תשריטים ונספחי בינוי .

סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' הקומות, קווי הבניין והמרחקים בין בנייני המגורים). בעקבות פרסום ההקלה ל-20% תוספת שטחי בניה והיות ותחילת תוקף התכנית בתאריך 28.09.05 היא גוברת על סעיפי סטייה ניכרת).

פרסום

לא בוצע הליך פרסומי בפתיחת התיק

רקע

להלן תיקים קודמים-

– 18/535 בניין 8 - d קומות – 77 יח"ד) מסומן כמבנה 12'א'12+ב' בנספח הבינוי

– 8/536 מרתף עליון 2- + מרתף 1- חלקי + מסחר+חניה +חדרים טכניים+מגורים + חדרי כושר 11 יח"ד

- 8/536.1 פיצול היתר לצורך שלביות אכלוס

– 18/537 בניין 3 8 - a קומות – 67 יח"ד) מסומן כמבנה 11 בנספח הבינוי

– 18/538 בניין 4 8 - a קומות – 63 יח"ד) מסומן כמבנה 13 בנספח הבינוי

18/539 - 2 מרתפי חניה עם מחסנים + חדרים טכניים

18/537.1- היתר שינויים לתיק 18/537 ביטול יח"ד בקומה 8 ותוספת מרפסות

פירוט השינויים המוצעים

מפלס 1-

תוספת שטחי חניה, אחסנה , אשפה ושינויים פנימיים בשטחים המאושרים להיתר המקורי.

קומת גלריה

תוספת שטחי אחסנה מעל חצר המשק, חניה, מבואות ושינויים פנימיים.

שטחי בניה :

בדיקת שטחי הבניה במתחם מתבססת על טבלת שטחים מצטברת שבהתאם לה אושרו כלל ההיתרים.

נעשתה תכנית איחוד וחלוקה בין המגרשים בפרויקט על כן ניתן לנייד זכויות בין מגרש למגרש

שטח של 592.09 מ"ר ינוייד משטחים עיקריים ממגרש 2.

טבלת הסבר ליתרת השטחים מצורפת בארכיב האופטי של התיק.

שטחים עיקריים ת"ק - בהתאם לטבלה נותרו 454 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מבוקש : 74.44 מ"ר

לאחר קיזוז יותרו לניצול 379 מ"ר

שטחי שירות :

שטח שירות ת"ק מבוקש : 592.09 מ"ר

מבקשים לנייד שטחים עיקריים נותרים ממגרש 2 - נותרו 2,529.14 מ"ר.

לאחר קיזוז יותרו לניצול 1,937.05 מ"ר שטחים עיקריים במגרש 2.

מס' יח"ד

ללא שינוי

גובה בניה

ללא שינוי

מס' קומות

ללא שינוי

מיקום/קווי בניין

ללא שינוי

מידע קודם

	מתאריך	
בכללותה הבקשה תואמות להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ולתיקונים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחנת הרישוי.	27/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2447 ג' תחילת תוקף : 28/9/05	27/05/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: חוות דעת בשכונת גאולה, במתחם "שנלר" במגרש מס' 1 עפ"י תכנית 2447ג' לאזור מגורים 2 מיוחד מבקשים היתר שינויים עבור בניינים 6+7 הכוללים: תוספת שטחים ושינויים בקומת 1- וקומת גלריה בתוך קווי הבניין המאושרים. -היתר מקורי בתיק מס' 2018/536.00 הופק בתאריך 14.10.2020 עבור קומת מרתף עליון, קומת גלריה, מסחר + חניות + חדרים טכניים+11 יחידות למגורים + חדרי כושר . בכללותה הבקשה תואמות להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים נדרשים תיקונים 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 משרד הבריאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7

	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמות להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ולתיקונים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחנת הרישוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2024/0424.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	הקמת 3 בנייני מגורים הכוללים: 112 יח"ד, כיתות גני ילדים, בית כנסת ופיתוח שצ"פ.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה חברה קבלנית לבניה בע"מ אחים חסיד
עורך הבקשה	גידרון עמוס
מתכנן השלד	מהנדס זקן מתן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

סולם יעקב 34, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	83	לא
30716	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
523332	תחילת תוקף	18/01/2020	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3630

תאור הבקשה

בשכונת רמות בין רחובות סולם יעקב 34 לרחוב הר"אה (הרב אברהם אלקנה)

מבקשים הקמת 3 בנייני מגורים בני 8-10 קומות ע"ק מעל 4-5 קומות ת"ק הכוללים:

112 יח"ד ושטחי ציבור בקומת הקרקע עבור כיתות גני ילדים ובית כנסת - בתא שטח 1.

הבקשה כוללת שינויים בפיתוח השטח כגון: הריסת גדרות, מדרגות וקירות קיימים, בניית קיר תמך חדש, שינוי ייעוד בתא שטח 2 משפ"פ לשצ"פ לשימוש ולרווחת תושבי השכונה.

היתר חפירה מס' 121012 בתיק 24/424.1 הופק בתאריך 28.7.25.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 523332 אשר הופקדה מיום 11.07.2019

ותחילת תוקפה מיום 05.01.2020

אושרה תיקון טעות סופר בתאריך 12.6.2023 לעניין תוספת שטחי שירות ת"ק וקווי בניין תת"ק

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים

סעיף סטייה ניכרת לעניין : קווי בניין, שלביות ביצוע, מפלס הכניסה (ראה פירוט מטה)

פרסום

בתאריך 13.10.24 הבקשה יצאה לפרסום לפי סעיף 149 לחוק להלן ההקלות שפורסמו :

תוספת יחידות דיור עד 20 אחוז - תוספת של 12 דירות מגורים בנוסף ל-100 הדירות שנקבעו בתכנית - ללא הגדלת שטחי הבניה, גובה ונפח המותרים - ליצירת תמהיל דירות מגוון .

ניוד שטחים - ניוד שטחים עיקריים שנקבעו מעל הכניסה הקובעת – אל מתחתיה, ללא תוספת שטחים לתוכנית, לצורך תכנון מיטבי לדירות הממוקמות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ע"פ התוכנית

ניוד שטחים - ניוד שטחי שירות שנקבעו בתב"ע מתחת לכניסה קובעת, אל מעליה, ללא תוספת שטחים לתוכנית, לתכנון מיטבי של ממ"דים ושטחי נגישות

ניוד שטחים ניוד שטח עיקרי שירות לצרכי ציבור שנקבעו מעל הכניסה הקובעת – אל מתחתיה - לדרישת האגף למבני ציבור יצירת כניסות נגישות לגנים ולמעונות ישירות מרחוב הרא"ה במפלסים בהתאמה לשיפוע הרחוב הקיים

. תוספת קומה לפי גובה מותר בתב"ע - תוספת קומות בבניין b ללא חריגה מהגובה המותר בתב"ע - ייעול ושיפור תכנוני

שינוי תצורת זיקת הנאה ללא שינוי בשטח - בהתאמה לתוכנית פיתוח מתואמת עם אדריכל העיר, ליצירת תוואי הליכתיות וקישוריות בטיחותי להולכי רגל

-לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

סעיף 6.12 - סטייה ניכרת

1 קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) הינם מחייבים. צמצום המרחק שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנת חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב.2002-

קווי הבניין המבוקשים תואמים את קווי הבניין המאושרים בהתאם לתשריט.

2. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים וכל סטייה מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנת חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)

הבנייה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים – המוצע תואם למותר

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית. - הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ וזיקות הנאה ולרצף המעברים להולכי רגל הכלולים בתכנית בתאום ואישור של אדריכל העיר ר- נרשם כתנאי להיתר

תנאי למתן טופס 4- השלמת הבינוי של השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת והשלמת הפתוח לשצ"פ וזיקות הנאה ולרצף המעברים להולכי רגל הכלולים בתכנית לשביעת רצונו של אדריכל העיר -. נרשם כתנאי בהיתר.

סעיף 4.1.2- הוראות בינוי

מגורים

1. תותר בניית מבני מגורים לפי המסומן בנספח הבינוי.

2. הבינוי יכלול דרוג של 3-4 מפלסים מרחוב סולם יעקב ועד למפלס רחוב הרא"ה, לפי המתואר

בנספח הבינוי. המוצע תואם למותר

3. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר (עיקרי+מ.מ.ד). יותרו שינויים

בתמהיל יחידות הדיור בכל בניין, ובלבד שישמר כלל התמהיל במסגרת תא השטח. -הוצג תמהיל יח"ד של 23 יח"ד המהווים 20% בשטח מירבי של 80 מ"ר בהתאם לדרישה.

4. המפלסים של הפרשות מבונות הם כמפורט בנספח הבינוי יהיו מחייבים ויחול עליהם סעיף

הפקעה לצרכי ציבור. 6.17. המוצע תואם למותר.

5. תהא כניסה נפרדת למגורים ולשטחים למבני ציבור, וכן נגישות מוטורית למטבח בישול של

המעון, וזאת בכפוף להנחיות משרד הבריאות ומשרד העבודה והרווחה.

מוצעות כניסות נפרדות בין שטחי המגורים לשטחי הציבור, התקבל אישור אגף מבנה ציבור ראה פירוט אישורים מטה.

6. פיתוח המדרכה בתחום התכנית יהיה ברצף למדרכה קיימת- פירוט מטה תחת סעיף 4.1.2 – הוראות בינוי

מבני ציבור

1. תותר הקמת מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו.

2. שטח ציבורי בנוי במבנה המגורים בשטח שיסתכם בכ- 1,100 מ"ר שטח בנוי ועוד 655 מ"ר שטחי חצרות ע"פ הפירוט הבא: עבור 2 כיתות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר ידרשו 2 חצרות הצמודות לכיתות הגן בשטח של 175 מ"ר כ"א, עבור 3 כיתות למעון יום בשטח של 440 מ"ר שטח בנוי ידרשו 305 מ"ר שטח לחצרות סה"כ. שטחי החצרות של מעון היום יחולקו כך שחצר מינמלית לתינוקות לא תפחת מ-60 מ"ר, חצר פעוטות 110 מ"ר וחצר ילדים 135 מ"ר. בבית כנסת בשטח בנוי של 330 מ"ר

יש להוסיף שטחים במ"ר ע"ג התכניות בהתאם לאמור

3. גובה מבנה הציבור מוגבל עד קומה אחת מעל פני הקרקע בכל חתך נתון. בנוסף, תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' לשימוש כמחסנים, חדרי מכוניות והסקה וכו' ובתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ 1.2 מ' מעל פני קרקע סופית

ראה חזית דרומית, בה מבוקש אישור מערכות טכניות מעל בית הכנסת בגובה קומה של 4.40 מ' – יש להיצמד להוראות התכנית.

קנ"מ אינו נכון – יש לתקן

4. בקשה לקבלת היתר בנייה למבנה ציבור תלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש בקנ"מ 1:100. תכנית הבינוי תפרט, בין היתר: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניה שעל פי התקן בתחום המגרש, גישה לנכים על פי החוק, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח

5. פתרונות הפיתוח במבני ציבור יכללו את כל עבודות התימוך הנדרשות למנוע פגיעה בכביש ו/או בקיר התומך את כביש הגישה למבנה

6. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבולות המגרש

7. חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים במלואם וישולבו במבנים המוצעים

סעיף 4,5,6,7 למותר – התקבל אישור אגף מבנה ציבור ראה פירוט אישורים מטה.

גגות

1. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית. פתרון לחזית הגג יכלול את כל המתקנים הטכניים

המתוכננים בשטחו, וייעשה בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר

2. יותר שילוב של גגות משופעים וגגות שטוחים. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפים או מתכת

יש לפרט את הגגות המוצעים בהתאם לאמור

שטח ציבורי פתוח

1. תותר הקצאת מקום למתקני מיחזור שכונתיים : בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה וכדומה, הכל ע"פ הנחיות האגף לתברואה.
 2. תותר התקנת תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב וניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב
 3. תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים
 4. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך
- תוגש תכנית לפיתוח השצ"פ בהתאם להוראות התכנית
- הוראות פיתוח
1. קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה. כל הקירות התומכים והבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים השכנים.
 2. מעקות - על גבי הקירות התומכים תיבנה גדר/סבכה לפי ת"י או באישור מהנדס העיר
 3. גובה מירבי של קירות - גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים ציבוריים ובין המגרשים, כולל גדר סבכה הבנויה מעליהם לא יעלה על 3 מ'. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר קירות גבוהים יותר אם שוכנעה שהפתרון הארכיטקטוני מצדיק זאת.
- לא הוצגה פריסת קירות כולל חומרים – נדרש להציג
- נראה שחלק מקירות הפיתוח גובהם מעל 3.00 מ' – נדרש באישור אד' העיר לעניין זה באם פתרון הארכיטקטוני מצדיק זאת ולא ניתן לדרג את הקרקע יותר.
4. סקר עצים - באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים ע"פ המפרט, הוצאת רישיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.
- התקבל אישור אגף שפ"ע בהתאם – ראה פירוט אישורים מטה .
5. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון : מדרכות, שבילים ורחובות יהיה אחיד וע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר/רשות מתאימה, ע"פ הפרטים המנחים.
- יש לשמור על רוחב מדרכה מינימלי של 2.5 מ' לכל ההיקף בהתאם להערות אד' העיר
6. תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחייה ים תיכונית/ארץ ישראלית.
7. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני משחקים
8. בנוסף השטח יכלול שבילים ומעברים להולכי רגל, גינות ומדשאות, נטיעת עצים בוגרים, אזורי משחק, פינות ישיבה וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
9. תחול חובת הצללה מעל מתקני המשחק
- תכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי לקבלת ההיתר.

סביבה ונוף

מסלעות ו/או קירות תומכים ו/או גדרות לבנייה ו/או לשימור יובצעו בהתאם להנחיות המרחביות על מנת למנוע יצירת בתי גידול לשפני סלע. ברמפת הכניסה לחניון הסמוכה לחצר גן הילדים המתוכנן, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המירבי האפשרי משני צידי הרמפה וכמו כן יש לקרות את הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים הצפויים יש לסמן ע"ג התכנית בהתאם לאמור

הנחיות מיוחדות

שלבי ביצוע - פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם התקדמות וביצוע עבודות הפיתוח במתחמי המגורים ולפי שיווק מגרשי המגורים. למרות האמור לעיל בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלביות הביצוע התווסף כתנאי להיתר

שטחי בניה

להלן הערות טבלה 5-

מספר מקומות החניה, שטחי החניה בתת הקרקע ומספר הקומות התת קרקעיות יקבעו על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. מספר מקומות החניה לא יעלה על המספר בתקן התקף

1. מס' יחידות הדיוור בשטח התכנית לא יעלה על 100 יח"ד. פורסמה הקלה לתוספת 20% יח"ד – מבוקשות 12 יח"ד בנוסף למותר.

(2) גובה רצפת הגג המירבי בבניין a יהיה 20.1 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 762.43 מעל גובה זה יותר מעקב תקני וחלל העלייה לגג בלבד.

גובה רצפת הגג המירבי בבניין b יהיה 26.8 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 762.43 מעל גובה זה יותר מעקב תקני וחלל העלייה לגג בלבד.

גובה רצפת הגג המירבי בבניין c יהיה 35.45 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 762.43 מעל גובה זה יותר מעקב תקני וחלל העלייה לגג בלבד..

חתכים אינם מסומנים ע"ג התוכניות, יש למספר את הבניינים בכל התוכניות, החזיתות והחתכים

הגבהים ייבחנו לאחר מספור הבניינים והצגת החתכים ע"ג התוכניות

(3) מספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת

-בבנין a מותר 6 קומות –מוצעות 6 קומות, כמותר.

-בבנין b מותר 7 קומות - מוצעות 8 -חורג בקומה אחת מהמותר

פורסמה הקלה ל"תוספת קומה לפי גובה מותר בתב"ע - תוספת קומות בבנין b ללא חריגה מהגובה המותר בתב"ע - ייעול ושיפור תכנוני".

-בבנין c מותר 10 קומות – מוצעות 10 קומות, כמותר.

(4) מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת

בבנין a הוא, 4 לא כולל 3 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת

בבנין b הוא, 5 לא כולל 3 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת

בבנין c הוא, 4 לא כולל 3 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת

- בשלושת הבניינים מוצעים 4 קומות ת"ק במסגרת המותר ו-2 קומות חניה בנוסף.

(5)קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט- המוצע תואם למותר.

(6) במבנים ומוסדות ציבור – מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת בנין b ו c יהיו קומה אחת לפי נספח בינוי.

(7) במבנים ומוסדות ציבור – מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת בבנין a יהיו ארבע קומות לפי נספח בינוי.

פורסמה הקלה ל"ניוד שטחים ניוד שטח עיקרי שירות לצרכי ציבור שנקבעו מעל הכניסה הקובעת – אל מתחתיה - לדרישת האגף למבני ציבור יצירת כניסות נגישות לגנים ולמעונות ישירות מרחוב הרא"ה במפלסים בהתאמה לשיפוע הרחוב הקיים"

ניוד שטחי הציבור מתאפשר בהתאם לאמור ובהתאם לאישור אגף מבנה ציבור.

טבלה 5 מגדירה את זכויות הבנייה לבניינים $a+b+c$ בתא שטח 1 כמפורט להלן:

מגורים

שטח עיקרי ע"ק מותר- 8,049 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע- 7,831.14 מ"ר (נותרו 217.86 מ"ר – יילקח לשטח עיקרי ת"ק).

שטח עיקרי ת"ק מותר- 2,176 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מוצע- 2,393.18 מ"ר חורג בכ- 217.18 מ"ר – יילקח משטח עיקרי ע"ק

פורסמה הקלה " ניווד שטחים - ניווד שטחים עיקריים שנקבעו מעל הכניסה הקובעת – אל מתחתיה, ללא תוספת שטחים לתוכנית, לצורך תכנון מיטבי לדירות הממוקמות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ע"פ התוכנית.

שטח שירות ע"ק מותר- 1,237 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע- 2,249.72 מ"ר חורג בכ- 1,012.72 מ"ר

ינוייד משטחי שירות ת"ק עודפים בהתאם להקלה שפורסמה להלן,

הקלה " ניווד שטחים - ניווד שטחי שירות שנקבעו בתב"ע מתחת לכניסה קובעת, אל מעליה, ללא תוספת שטחים לתוכנית, לתכנון מיטבי של ממ"דים ושטחי נגישות

שטח שירות ת"ק מותר- 11,548 מ"ר

שטח שירות ת"ק מוצע- 8,212.50 מ"ר (נותרו 2,322.80 מ"ר לאחר ניווד לשטחי שירות ע"ק)

הערה לטבלה 5 : מספר מקומות החניה, שטחי החניה בתת הקרקע ומספר הקומות התת קרקעיות יקבעו על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. מספר מקומות החניה לא יעלה על המספר בתקן התקף

שטחי מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי

מותר – 1,500 מ"ר

מוצע – 1500 מ"ר , תואם למותר

מרפסת גג לא מקורה מוצע – 741.10 מ"ר

מבנים ומוסדרות ציבור

שטח עיקרי ע"ק מותר- 834 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע- 243.40 מ"ר (נותרו 590.60 מ"ר – ינוייד לת"ק בהתאם להקלה שפורסמה).

שטח עיקרי ת"ק מותר- 276 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מוצע- 865.88 מ"ר חורג בכ- 589.88 מ"ר (יילקח משטח עיקרי ע"ק)

שטח שירות ע"ק מותר- 90 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע- 24 מ"ר (נותרו : 65 מ"ר לאחר ניווד לת"ק).

שטח שירות ת"ק מותר- 55 מ"ר

שטח שירות ת"ק מוצע- 56 מ"ר חורג בכ- 1 מ"ר יילקח משטח שירות ע"ק)

גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת

הערה (2) : גובה רצפת הגג המירבי בבניין a יהיה 20.1 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 762.43 מעל גובה זה יותר מעקב תקני וחלל העלייה לגג בלבד. גובה רצפת הגג המירבי בבניין b יהיה 26.8 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 762.43 מעל גובה זה יותר מעקב תקני וחלל העלייה לגג בלבד. גובה רצפת הגג המירבי בבניין c יהיה 35.45 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 762.43 מעל גובה זה יותר מעקב תקני וחלל העלייה לגג בלבד.

מותר – 32.45 מ'

מוצע – 32.34 מ' -תואם למותר

מספר יחידות דיור

מותר – 100 יח"ד

מוצע – 112 יח"ד, חורג בכ- 12 יח"ד

פורסמה הקלה ל"תוספת יחידות דיור עד 20 אחוז - תוספת של 12 דירות מגורים בנוסף ל-100 הדירות שנקבעו". במסגרת 20% המותרים

מחסנים

בתת הקרקע, מתחת לכניסה הקובעת מוצעים אזורי מחסנים לטובת דירות המגורים.

יש לסמן את כל החללים כמחסנים, למספר ולהציג כמה מחסנים מוצעים עבור 112 יח"ד המבוקשות.

בנוסף יש לציין כי גובה כל מחסן יהיה 2.20 מ' בלבד.

הוראות בינוי ופיתוח

אדריכלות

1 מפלס ה 0.00 המחושב ברחוב הרא"ה הינו המחייב. תותר סטייה של עד 1.0 מ' מגובה זה.

מפלס +0.00 מותר -762.43+

מוצע – +763.40, במסגרת המותר.

2. קו הבניין במפלס שמעל כניסה קובעת ובמפלס מתחת כניסה קובעת כמסומן בתשריט מצב

מוצע. - תואם למותר.

3. מבואה וגינה בבניין המגורים :

א. תתוכנן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ- 40.0 מ"ר. - המוצע תואם למותר.

ב. תתוכנן מבואה משותפת לבניין המגורים תוך הפרדה מגני הילדים וממעון יום המשולבים

בבניין במפלס הכניסה. המוצע תואם למותר.

ג. מרפסות ו/או מרפסות גן יתוכננו לאחר השלמת תכנון ומילוי התנאים למבני הציבור

המוצעים בחלקה. -התקבל אישור מבנה ציבור ראה פירוט מטה.

4. מבואה במבנה הציבור :

א. תתוכנן גישה למבני הציבור בהפרדה במבנה המגורים. - המוצע תואם למותר.

ב. חצרות ושטח פתוח בצמוד לגני הילדים ומעון היום יתוכננו בהתאם לפרוגרמה ות"י נדרש

לעת מתן היתר בנייה -התקבל אישור מבנה ציבור ראה פירוט מטה.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי מול אגף מבנה ציבור בהתאם לדרישתם.

יב. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. לא תותר כל הצבת אלמנט בולט

כדגומת מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג גלויים. -יירשם כתנאי בהיתר

יג. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה אל הקירות

הניצבים לחזית. - יש לסמן ע"ג התכנית בהתאם לאמור

יד. הקירות החיצוניים והעמודים של הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת בעיבוד

תלטיש או מוסמסם בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון

האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי אבן בחזיתות הבניינים. המוצע תואם למותר.

טו. אבני הכרכוב (קופינג) של המרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותת באובי של 5 ס"מ לפחות. יש להוסיף פרט חתך בהתאם לאמור

טז. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה להבטחת המבט הפנוי בהם כבחזית חמישית של הבניין.

יז. כל הנחיות הבינוי והרישוי יהיו בהתאם להנחיות של בנייה חדשה עד 10 קומות ובהתאם להנחיות מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה

יש להוסיף בחתכים את מתקני הגג

התקבל אישור מטעם אד' העיר – ראה פירוט אישורים מטה.

6.3 להתאם לסעיף

א. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב המצרני והסביבה בכלל. אופקי קירות הפיתוח יהיו בהתאם לקיים הסביבה ובאופן שיאפשר חיבור אליו. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים השכנים. במידה ואין מגרשים סמוכים, או ישנם כמה סוגים של ציפוי אבן - האבן תהיה בעיבוד טובזה. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותת בעובי של 8 ס"מ. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת.

יש להציג פריסת גדרות הכוללת חיבור לרחובות הקיימים ופירוט חומרים בהתאם לאמור

ב. מעקות: על גבי קירות תומכים תיבנה גדר סבכה לפי ת"י ובאישור מהנדס העיר, או מעקה בנוי כהמשך לקיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.

ג. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה הקיר התומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/חורשה לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו לעיל, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין שני קירות לא יפחת מ- 1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.

נראה כי התכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות לעיל,

יש להגיש פריסת גדרות תמך בהתאם לאמור, הכוללת פירוט חומרי חיפוי.

תנאי לקבלת ההיתר יהא- אישור סופי מטעם אד' העיר.

ד. רחבת כניסה משותפת למגורים תכלול ערוגות גינון, אשר יהיו במפלס המדרכה במידת

האפשר כדי לשוות חזית מגוננת כלפי הרחוב. בכל מגרש יינטעו לפחות שני עצים בוגרים. לשם

כך תתוכנן הבנייה באופן שיאפשר עומק אדמת גן הנדרש לנטיעת עצים אלה. במידה ויש חובת

פיצוי נופי בסקר העצים המצורף, יש לשתול עצים חדשים בהתאם להנחיות הסקר. יש להראות בהתאם לאמור ע"ג התוכניות פיתוח

ה. מפלס כניסה קובעת: לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הגישה. – המוצע תואם למותר.

ו. תשתית: כל ארונות החשמל ומוני התשתיות בחצר כדוגמת חשמל, מים ותקשורת יוצבו

בגומחות בנויות, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות

מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של אלמנטים אלה לתוך המדרכה

במרחב הציבורי. מתקני סולר, צוברי גז וכדומה יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו

גלויים לעין.

צובר הגז ממוקם ליד בניין c בתוך גדר בגובה 1.10 מ'

חדר הטרפו ממוקם מהכניסה המזרחית בסמוך לשצ"פ

בחניונים מוצעים חדרי חשמל תת קרקעיים כמותר.

יש לציין פרט לחומרי הבניה בהתאם להוראות התכנית.

ז. אשפה: מכלי אשפה עבור כלל השימושים ימוקמו בתחום המגרשים למגורים. שיטת האגירה

ופינוי האשפה וכן מיקום מכלי האשפה ייקבעו בתיאום עם מחלקת תברואה לעת היתר בניה – מוצעים בתכנית פחים מוטמנים, התקבל אישור אגף תברואה – ראה פירוט מטה.

במערכת קיים אישור אגף תברואה ללא פירוט פתרון התברואה המלא, נדרש להציג את אישורם המלא.

ח. סקר עצים: באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים

המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח שימור עצים ומרחק

פיתוח כנדרש, העתקת עצים ע"י המפרט, הוצאת רישיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים

חלופיים בהתאמה.

ט. ניקוז: ניתן לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש להסדיר זאת בצורה

מתוכננת ובתיאום מתכנן השצ"פ.

י. מעבר תשתיות: חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיוצ"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים, תותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטח הפרטי למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.

יותר מעבר בתחום המגרשים אך הוא מותנה באישור מהנדס העיר ובתיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקום המדויק בבקשה להיתר הבנייה ובהתאם לקובץ ההנחיות לבנייה חדשה עד 10 קומות וקובץ התקנות של מהנדס העיר

יש לתת דברי הסבר באם מתוכנן ניקוז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים

סביבה ונוף – סעיף 6.4

- א. תתבצע נטיעת עצים בוגרים בתחום השצ"פ בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- ב. כאשר רוחב המדרכה הכולל עולה על 1.5 מטר, יינטעו לאורך המדרכה עצים. הרווח בין כל 2 עצים יהיה 6 מטר. העצים ברחובות יהיו עצים בוגרים וינטעו בד בבד עם ביצוע הריצוף ובהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. התקבל אישור שפ"ע לאסקר העצים שהוגש.
- ג. בגבול בין תא שטח 01 לבין תא שטח 02 ובין תא שטח 01 ולמגרש השכן, תותר בניית קיר תמך אשר יבנה בתחום תא שטח 01, אשר יפותח ע"י היזם ועל חשבונו. הקיר יהיה מחופה אבן בהתאם להנחיות אדריכל העיר לפיתוח המרחב הציבורי לבניינים חדשים. - המוצע תואם למותר ד. תנאי לאישור תכנית השצ"פ בתא שטח 02 יהא הכנת תכנית מפורטת אשר תכלול את דרישות סקר עצים, נספח מספר 3 למסמכי תכנית זו.
- ה. העצים המסומנים בתשריט בנספח מס' 3 נספח עצים, בצבע צהוב מיועדים לעקירה / העתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם יעקרו / יועתקו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר, וקבלת רישיונות העתקה / עקירה כחוק ממחלקת הגננות. העצים ייקבעו לעקירה או העתקה בכפוף לביצוע סקר עצים כנדרש.
- ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, יהיו על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
- ז. העצים המסומנים בנספח מס' 3 נספח עצים בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם

או פגיעה בהם.

ח. חפירה ו/או שינוי מפלסי ו/או עבודה - יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

ט. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. התקבל אישור שפ"ע – ראה פירוט אישורים מטה.

סביבה ונוף – סעיף 6.5

א. בשטח הציבורי הפתוח יותרו שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקני משחק, ריהוט רחוב, תאורה והצללה, כמפורט בנספח הבינוי.

ב. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות המבניה במגרש המגורים הצמוד. חובה על בעלי המגרש לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ובשצ"פ לפני איכלוס המבנה - כולל שתילה ונטיעה, השקיה, ריצופים, מתקני משחק וכיו"ב. כל שטח בגבולות התכנית שאינו מרוצף, יגונן ותותקן בו מערכת השקיה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. - נרשם כתנאי בהיתר

ג. מתקני המשחק יעמדו בדרישות מכון התקנים. יש לשלב מתקנים מונגשים לבעלי מוגבלויות. מתקני המשחק יתנו מענה לאוכלוסיית ילדים בגלאים מגוונים ולמספר משתמשים גדול. מתקני המשחק יהיו מוצללים.

ד. בתחום תא שטח 01 בחלק הנושק לרחוב סולם יעקב תוקצה מדרכה ברוחב מינימלי של 1.3 מטר שתהווה המשך רציף למדרכה הקיימת ברחוב ותאפשר פיתוח מיטבי של המרחב הציבורי כולל פיתוח פינות ישיבה, עמודי תאורה ונטיעת עצים להצללה. כאשר רוחב המדרכה הכולל עולה על 1.5 מטר, ינטעו לאורך המדרכה עצים. הרווח בין כל 2 עצים יהיה 6 מטר-המדרכה המוצעת תואמת למותר.

ה. בין המדרכה לתחום החצר הפרטית, בבנייני המגורים בתא שטח 01 יוקם קיר גדר מחופה אבן בהתאם להנחיות אדריכל העיר לפיתוח המרחב הציבורי לבניינים חדשים. גובה הגדר

יעמוד על גובה מרבי של 1.5 מטר. - יש להוסיף גובה לגדרות ולהוכיח את האמור

ו. במקרה שבו הכביש נמוך מגובה המגרש הסמוך, הפרש הגובה בין הכביש למגרש יגושר על יד קיר תמך, מחופה אבן בהתאם להנחיות אדריכל העיר לפיתוח המרחב הציבורי לבניינים חדשים. גובה הקיר המקסימלי יהיה 4 מטר, הפרשי גובה של יותר מ-4 מטר יפתרו על ידי בניית קירות

מדורגים. מרווח אופקי מינימלי בין קירות תמך מדורגים יהיה 1 מטר. יודגש שבין קירות אלה

יש להבטיח גינון ומערכת השקיה בטיפול ואחריות תא שטח 01.

יש להציג פריסת גדרות בהתאם לאמור

ז. כריתת עצים והעתקתם תבוצע רק לאחר קבלת רישיונות עקירה/ העתקה מפקיד היערות העירוני.

ח. כריתת עץ ללא רישיון עקירה, חיגורו, פגיעה בשורשיו או נופו והעתקת עץ ללא רישיון העתקה הן עבירות פליליות והאחריות תחול על הקבלן או מי מטעמו.

ט. בעת חפירות, חישוף קרקע או כל עבודת בנייה אחרת אין לחפור ליד שורשי עצים, אין לגרום לקריעה שלהם בשום אמצעי. קריעת שורשים או כל פגיעה בהם תיחשב השחתת עץ/ כריתה והינה מעשה פלילי על פי חוק.

י. גיזומים, עיצוב עצים, חיתוך שורשים, סניטציה וכל עבודה כלשהיא בעץ לשימור תבוצע על ידי אגף גנים או בפקוח מפקח מאושר על ידי אגף גנים מטעם הנהלת הפרויקט.

יא. יש להתקין הגנה זמנית סביב העצים המוגדרים לשימור במשך כל זמן העבודה בהתאם למפרט שימור להלן, לפני תחילת העבודות בפועל.

יב. כריתת עץ ללא רישיון עקירה, חיגורו, פגיעה בשורשיו או נופו והעתקת עץ ללא רישיון העתקה הן עבירות פליליות והאחריות תחול על הקבלן או מי מטעמו

חניה

א. החנייה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.

ב. מיקום הכניסה והיציאה מהחנייה יהא כמצוין בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

ג. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

ד. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה הנדרש לעת הוצאת היתר בנייה. המעליות המשרתות את מפלס חניות האופניים יהיו בגודל המאפשר כניסת אופניים.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה בחניון, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

ו. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 3 בכפוף לתקנון החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.

ז. מקומות החניה הנדרשים בשטח התכנית יבוצעו בהינף אחד בלבד

המוצע תואם לדרישה

התקבל אישור מח' תנועה לחניה המוצעת כדלקמן :

להכרעת הוועדה המקומית

מוצע גנ"י, בית כנסת, מעונות ומגורים ס"ה נדרש ע"פ תקן 165 מק"ח

מוצע סה"כ 156 מק"ח + רציפי העלאה והורדה.

הוועדה המקומית רשאית לפטור מדרישת התקן בגנ"י ומעונות ועד לחצי מהתקן בבית כנסת ע"פ סעיף 14.6.3 יועץ חניה מ. ג'ברין.

בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

1 גבולות התכנית יכללו גישה וחנייה מותאמת לאנשים עם מוגבלויות, אפשרות שימוש והנאה

מהשטח הציבורי בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכל הציבור.

2. החנייה מותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה או בשטח השצ"פ.

3. רוחב המדרכה הסמוכה לגבולות התכנית והמאפשרת גישה למגורים ולמבני הציבור יהא 2.5

מ' לפחות על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה

תנאי לקבלת ההיתר יהא – אישור מורשה נגישות .

סעיף 6.15 – תנאים למתן היתר איכלוס

א. גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של פיתוח כל השטחים הציבוריים

לשביעות רצון אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים

התנאים הנ"ל התווספו לרשימת התנאים בהיתר

סעיף 6.16 – תנאים למתן היתר בניה

1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו

והכנת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 – התקבל אישור מטעם אד' העיר.

2. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת בניינים, מפלסי 0.00 צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, פתרונות ניקוז, חתכים ופרישת גדרות וקירות, חניות ושיוך החנייה, דרכי גישה כולל גישה לנכים עפ"י החוק, מתקן תברואה, כיבוי אש, תאורה, מערכת השקיה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח כולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, התייחסות למצב הקיים בשטח, התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכאולוגיים אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה כולל עצים בוגרים שישולבו בשטחים המשותפים. הכנת תכנית פיתוח, גיזון והשקיה לשצ"פ בתא שטח מספר 02 ולמגרש המגורים בתא שטח מספר 01. על ידי אדריכל נוף ובהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. יודגש כי יידרש חיבור הולכי רגל בין רחוב הרוא"ה ורחוב סולם יעקב לשצ"פ על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשצ"פ כחלק מכלל המרחב הציבורי בגבולות הפרויקט ובשטחים המשיקים לו.

יש להציג תכנית פיתוח מפורטת בהאם לאמור

3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים עד 1 מ', שינויים ארכיטקטוניים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך ומחוץ למגרש, העמדת 4. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים:

א. הגדרת המרווח שבין קו בניין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבניין כשטח משותף לכל דיירי הבניין.

ב. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש באופן המותאם למפלס הרחוב המיצרני והסביבה בכלל.

ג. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, ובכלל זה עומק אדמת גן.

ד. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע.

ה. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמה בפועל של הפיתוח כאמור.

התקבלה חוות דעת מטעם אדריכל העיר בה נדרש להציג נספח עבור פרטי חזיתות וחומרים כתנאי לקבלת ההיתר.

5. בקשה להיתר בנייה תכלול גם את הנתונים הבאים :

א. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין. - נדרש להציג

ב. סימון פתרונות מעלית או הכנה למעלית. - הוצג כנדרש

ג. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן מבנים ובפיתוח.

ד. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.

ה. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר. - נדרש להציג

ו. פתרון ופרטי עיצוב של דודי שמש וקולטים – נדרש להציג

ז. תכנון השצ"פ הצמוד לחלקה

ח. תכנון השטחים המשותפים של בניין המגורים הפונים לרחוב כולל את אופי הקירות

הפונים אל הרחוב בגבול המגרש.

ט. הנחיות עיצוביות באשר להסתרת מתקנים והנחיות עיצוביות לרבות בעניין המרפסות.

י. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוייה, כולל מתקני המחזור יהיו בהתאם לדרישות מהנדס

העיר. - התקבל אישור אגף תברואה.

יא. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבנייה אל המרחב הציבורי. - התווסף לתנאים

יב. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד

להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות

כספית ע"י בעל היתר הבנייה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.

יג. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר

טיפול מורשה. - נרשם כתנאי בהיתר

יד. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לצמצום מטרדי בנייה – אושר בשלב הבקרה המרחבית.

טו. היתר בנייה לשטחים הציבוריים יעמוד בדרישות חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון

לאנשים עם מוגבלויות.

6. עמידה בהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה כפי שנקבעו ב"מסמך עקרונות תכנון סביבתי"

נספח ב'.

7. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח יהא הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור

המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של

עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

8. תנאי להיתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בכפוף לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.

9. השטחים הציבוריים המוצעים כהפרשה מבונה יתואמו לעת היתר הבניה עם מחלקת תכנון מבני ציבור.

10. תנאי למתן היתר בניה יהא רשום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין מעבר להולכי רגל בכל שעת יממה לאורך רחוב סולם יעקב בתחום המגרש נשוא התכנית כפי שסומן בתשריט בפסים לכסונים זוגיים בצע אדום.

11. תנאי למתן היתר בניה יהא רשום הערת אזהרה בגין שטחים ציבוריים המבונים כמפורט בסעיף 6.17.

12. תנאי להיתר בניה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע

סעיף 6.17 הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965 ובכפוף לכל דין. עיריית ירושלים תהיה רשאית להפקיע את המגרשים המיועדים לצרכי ציבור מכח תכנית זו ולרשמה עפ"י דין ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.
2. השטחים המיועדים לשטח ציבורי בנוי בתוך בניין יירשמו ללא תרומה ע"ש עיריית ירושלים במסגרת צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים כשהם משוחררים מכל חזקה ושיעבוד.
3. השימושים הציבוריים יהיו לצורכי חינוך ודת.
4. יופרש שטח ציבורי בנוי במבנה המגורים בשטח שיתסכם בכ- 1,100 מ"ר שטח בנוי ועוד 655 מ"ר שטחי חצרות ע"פ הפירוט הבא : עבור 2 כיתות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר ידרשו 2 חצרות הצמודות לכיתות הגן בשטח של 175 מ"ר כ"א.
- עבור 3 כיתות למעון יום בשטח של 440 מ"ר שטח בנוי ידרשו 305 מ"ר שטח לחצרות סה"כ.

- שטחי החצרות של מעון היום יחולקו כך שחצר מינמלית לתינוקות לא תפחת מ60- מ"ר, חצר פעוטות 110 מ"ר וחצר ילדים 135 מ"ר.
5. בבית כנסת בשטח בנוי של 330 מ"ר.
6. הגדלים המופיעים למבני הציבור לעיל יעודכנו בהתאם לתקנות הנדרשות ע"י האגף למבני ציבור לעת מתן היתר בנייה.
7. השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הליך האיחוד וחלוקה על פי התכנית המפורטת

סעיף 6.18 זיקת הנאה

1 זיקת הנאה להולכי רגל

2. שטח המסומן בתשריט בפסים אלכסונים זוגיים בצבע אדום הוא שטח למעבר הולכי רגל בכל שעת יממה בתחום המגרש נשוא התכנית.
- פורסמה הקלה ל"שינוי תצורת זיקת הנאה ללא שינוי בשטחה - בהתאמה לתוכנית פיתוח מתואמת עם אדריכל העיר, ליצירת תוואי הליכתיות וקישוריות בטיחותי להולכי רגל"
- תרשם על כך הערת אזהרה כתנאי לקבלת ההיתר

מי נגר

בהתאם לסעיף 6.7 (א)

בשטח התכנית יתוכננו אזורי השהייה והשקטה לניקוז נגר עילי. בתחומי המגרשים המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקי נחל). מי הנגר יושהו בנפח מתאים בתחום התכנית

יש להציג את ניהול מי הנגר כאמור

צובר גז

בתכנית הפיתוח מסומן צובר גז בחזית מערבית לכיוון רחוב הרא"ה תחום בגדר בגובה 1.10 מ' יש להציג אישור יועץ גז ולסמן את צברי הגז ע"ג המפלס הרלוונטי ולא רק בתוכנית הפיתוח.

עוגנים חודרים

בתאריך 28.7.25 הופק היתר חפירה מס' 121012 בתיק 24/424.1

במסגרתו אושרו עוגנים זמניים החודרים לחלקות דרך

יש לסמן את העוגנים הזמניים החודרים לחלקות הדרך כפי שאושרו ולהיצמד לתנאי ההיתר חפירה שאושר לעניין זה.

שלביות ביצוע

ראה פירוט לעיל תחת סעיף " סטייה ניכרת".

אישורים שהתקבלו

אישור המחלקה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 16.4.26

מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 14/04/2026 המציגה :

ביטול גנרטור בתת הקרקע במפלס 5 .-

תיקון בפתחי פירי האוורור (פיר מס' 5,6) העולה מעל גג מפלס קומה 6. בהרמוניקה במפלס קומה 7 מתואר המיקום המדויק של יציאת הפירים כולל רדיוס מרחקים של 10 מ' מי

תנאים לטופס 2 \ תחילת עבודות :יש להציג רשימת הצמחייה ותוכנית השיקום שיתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע ולקבל אישור מהחלקה לאיכות הסביבה. הצמחייה לשתילה תילקח ממשטלות המת

ההרמוניקה שנבדקה ונדונה בוועדה הינה מיום 13.4.26 יש לעדכן את ההגשה בהתאם לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית-אושר מתאריך 2.3.25

תנאים להיתר :

הגשת ערבות בנקאית בסך 209,727 ₪ עבור שימור העצים.

תשלוי היטל כספי בסך 46,496 ₪.

אישור תוכניות סופיות לשצ"פ.

חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית – אושר מתאריך 19.11.24

חוות הדעת המלאה אינה כתובה במערכת – נדרש להציג

חוות דעת אדריכלית העיר/בקרה מרחבית- אושר מתאריך 1.4.25

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה במקומית :

הערות למחלקת רישוי

ישנן דירות צמודות למחסנים דירתיים בניגוד למדיניות .

סעיף 6.13. (3) – רוחב מדרכה מינימלי 2.5 מ. לא נראה שעומדים בכך בכל ההיקף .

יש לשים לב לסתירה לכאורה בין הכתוב בסעיף 4.1.2 (א). לגבי מספר הקומות בדירוג בין רחוב הראה לרחוב סולם יעקב. יש לשים לב להערה לעניין זה בטבלה 5 .

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי להיתר בניה יהא אישור שפ"ע לשצ"פ ואישור אדריכל העיר לתכנון המדרכות .

אישור סופי אדריכל העיר בהתאם להערות שלהלן .

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

-טרם הזמנת חומרי חיפוי חזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')

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

-בהיתר זה כלולים הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאוסרים ע"י אדריכל העיר והוא מהווה חלק אינטגרלי מהיתר הבניה ניתן לבחון שינויים כמו החלפת חומרי גמר וכדומה בתיאום ובאישור אדריכל העיר טרם הביצוע.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע

הערות תכנוניות

פרטי חזית

יש לשלם את כל הפרטים הנדרשים על פי סעיף 6.16 (5)

גג המבנה

יש להגביה מעקה גג ולדאוג כי הינו מסתיר מערכות טכניות.

חומרי גמר

אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים"- לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמס

ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

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

אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים .

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

להסיר מידות היקפיות.

להסיר גריד עמודים

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – אושר מתאריך 9.6.25

להחלטת וועדה מקומית

מוצע גנ"י, בית כנסת, מעונות ומגורים ס"ה נדרש ע"פ תקן 165 מק"ח

מוצע ס"ה 156 מק"ח + רציפי העלאה והורדה

וועדה מקומית רשאית לפטור מדרישת התקן בגנ"י ומעונות ועד לחצי מהתקן בבית כנסת ע"פ סעיף 14.6.3 יועץ חניה מ. ג'ברין בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור.

חוות דעת מחלקת הדרכים – אושר מתאריך 25.2.25

אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה בכפוף לתכנון פיזי מאושר

ותכנית תנועה מאושרת

תנאי להוצאת היתר

קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע השינויים בתכנית התנועה המאושרת

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע-אושר מתאריך 15.10.24

אגף מבנה ציבור – אושר מתאריך 18.11.25

תנאי לגורמים :

הטמעת התכנון שאושר בהרמוניקה, הצגת נספח תנוע החתום מתוקן, סימון חניות בהרמוניקה.

תנאי להיתר - תאום תכנון פנים סופי

מידע קודם

מתאריך	
27/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה הבקשה עולה להכרעת הוועדה בהתאם לחוות דעת מחלקת תנועה מוצעים : גנ"י, בית כנסת, מעונות ומגורים נדרש ע"פ תקן : 165 מק"ח מוצע : כלל החניות הנדרשות למגורים 149 5 חניות לטובת בתי כנסת 2 חניות ללא שיוך שניתן להסדיר או לבתי כנסת או לטובת גני הילדים/מעונות 5 מפרצי הורדה לאורך זכות הדרך לטובת גני הילדים ומעונות סה"כ : 156 חניות + 5 מפרצי הורדה וועדה מקומית רשאית לפטור מדרישת התקן בגנ"י ומעונות

ועד לחצי מהתקן בבית כנסת ע"פ סעיף 14.6.3 להלן פירוט החניות הנדרשות עפ"י תקן אל מול החניות המוצעות: לטובת המגורים + חניות אורחים נדרש 149 חניות ומוצע 149 חניות לטובת גני ילדים ומעונות יום נדרש 19 חניות אך לפי תקן 5166' תת סעיף 14.6.3 (ב') ניתן לפתור מהסדרת חניות ולהסדיר רק מפרצי הורדה ולכן מוצע 0 מקומות חניה ו 5 חניות לטובת מפרצי הורדה לטובת בתי כנסת נדרש 7 מקומות חניה מוצע 5 חניות (מסומנות בהאצ' אדום) לפי תקן 5166' תת סעיף 14.6.3 (ב') ניתן לפתור עד מחצית מהתקן הנדרש להכרעת הוועדה באם לפתור את גני הילדים והמעונות מחניות, ולאשר לבתי הכנסת פתור מ-2 חניות אשר מהוות פחות מ-30% מהדרוש. בכללותה הבקשה ראויה תכנונית על ידי הדרג המקצועי ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה, ותיקונים ע"ג תכנית a תנאי להעברה לגורמים – -אישור אגף מבנה ציבור – בהתאם לחוות דעת בשלב הבקרה המרחבית- הטמעת התכנון שאושר בהרמוניקה, הצגת נספח תנועה חתום מתוקן, סימון חניות בהרמוניקה. -אישור מפורט של מחלקת תברואה – מאושר במערכת ללא פירוט פתרון האשפה – מסומנים פחי אשפה מוטמנים מחוץ לגבולות החלקה. -תיקונים ע"ג תכנית a : סימון מספרי בניינים, סימון חתכים ע"ג התכנית, הצגת פריסת גדרות בהתאם להוראות התכנית.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 523332 תחילת תוקף : 12.6.2023 ייעוד הקרקע : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בשכונת רמות בין רחובות סולם יעקב 34 לרחוב הר"אה (הרב אברהם אלקנה) מבקשים במסגרת התחדשות עירונית הקמת 3 בנייני מגורים בני 8-10 קומות ע"ק מעל 4-5 קומות ת"ק הכוללים : 112 יח"ד ושטחי ציבור בקומת הקרקע עבור כיתות גני ילדים ובית כנסת - בתא שטח 1 . הבקשה כוללת שינויים בפיתוח השטח כגון : הריסת גדרות, מדרגות וקירות קיימים, בניית קיר תמך חדש, שינוי ייעוד בתא שטח 2 משפ"פ לשצ"פ לשימוש ולרווחת תושבי השכונה. היתר חפירה מס' 121012 בתיק 24/424.1 הופק בתאריך 28.7.25. הבקשה עולה להכרעת הוועדה בהתאם לחוות דעת מחלקת תנועה מוצעים : גנ"י, בית כנסת, מעונות ומגורים	27/05/2026	חוות דעת תכנונית

נדרש ע"פ תקן : 165 מק"ח מוצע : כלל החניות הנדרשות למגורים 149 5 חניות לטובת בתי כנסת 2 חניות ללא שיוך שניתן להסדיר או לבתי תכנס או לטובת גני הילדים/מעונות 5 מפרצי הורדה לאורך זכות הדרך לטובת גני הילדים ומעונות סה"כ : 156 חניות + 5 מפרצי הורדה וועדה מקומית רשאית לפטור מדרישת התקן בגני"י ומעונות ועד לחצי מהתקן בבית כנסת ע"פ סעיף 14.6.3 להלן פירוט החניות הנדרשות עפ"י תקן אל מול החניות המוצעות : לטובת המגורים + חניות אורחים נדרש 149 חניות ומוצע 149 חניות לטובת גני ילדים ומעונות יום נדרש 19 חניות אך לפי תקן 14.6.3 תת סעיף 14.6.3 (ב') ניתן לפתור מהסדרת חניות ולהסדיר רק מפרצי הורדה ולכן מוצע 0 מקומות חניה ו 5 חניות לטובת מפרצי הורדה לטובת בתי כנסת נדרש 7 מקומות חניה מוצע 5 חניות (מסומנות בהאצ' אדום) לפי תקן 14.6.3 תת סעיף 14.6.3 (ב') ניתן לפתור עד מחצית מהתקן הנדרש להכרעת הוועדה באם לפתור את גני הילדים והמעונות מחניות, ולאשר לבתי הכנסת פתור מ-2 חניות אשר מהוות פחות מ-30% מהדרוש. בכללותה הבקשה ראויה תכנונית כולל ההקלות שפורסמו. והמלצת הצוות המקצועי הינה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים בהתאם לתיאור הבקשה בתיאום עם בוחן רישוי.		

תנאי להעברה לגורמים – -אישור אגף מבנה ציבור – בהתאם לחוות דעת בשלב הבקרה המרחבית- הטמעת התכנון שאושר בהרמוניקה, הצגת נספח תנועה חתום מתוקן, סימון חניות בהרמוניקה. -אישור מפורט של מחלקת תברואה – מאושר במערכת ללא פירוט פתרון האשפה – מסומנים פחי אשפה מוטמנים מחוץ לגבולות החלקה. -תיקונים ע"ג תכנית a : סימון מספרי בניינים, סימון חתכים ע"ג התכנית, הצגת פריסת גדרות בהתאם להוראות התכנית.		
תוספת יחידות דיור עד 20 אחוז - תוספת של 12 דירות מגורים בנוסף ל100 הדירות שנקבעו בתכנית - ללא הגדלת שטחי הבניה, גובה ונפח המותרים - ליצירת תמהיל דירות מגוון. ניוד שטחים - ניוד שטחים עיקריים שנקבעו מעל הכניסה הקובעת – אל מתחתיה, ללא תוספת שטחים לתוכנית, לצורך תכנון מיטבי לדירות הממוקמות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ע"פ התוכנית ניוד שטחים - ניוד שטחי שירות שנקבעו בתב"ע מתחת לכניסה קובעת, אל מעליה, ללא תוספת שטחים לתוכנית, לתכנון מיטבי של ממ"דים ושטחי נגישות ניוד שטחים ניוד שטח עיקרי שירות לצרכי ציבור שנקבעו מעל הכניסה הקובעת – אל מתחתיה - לדרישת האגף למבני ציבור יצירת כניסות נגישות לגנים ולמעונות ישירות מרחוב הרא"ה במפלסים בהתאמה לשיפוע הרחוב הקיים תוספת קומה לפי גובה מותר בתב"ע - תוספת קומות בבנין b ללא חריגה מהגובה המותר בתב"ע - ייעול ושיפור תכנוני שינוי תצורת זיקת הנאה ללא שינוי בשטחה - בהתאמה לתוכנית פיתוח מתואמת עם אדריכל העיר, ליצירת תוואי הליכתיות וקישוריות בטיחותי להולכי רגל	29/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4

5	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
12	אישור משרד הבריאות
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
15	רישום תצ"ר
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
19	יש להטמיע את צובר הגז בהרמוניקה
20	אישור מרמ"י - בהתאם למידע תכנוני
21	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
22	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ וזיקות הנאה ולרצף המעברים להולכי רגל הכלולים בתכנית בתאום ואישור של אדריכל העיר. בהתאם להוראות התכנית
23	אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבנייה אל המרחב הציבורי. - בהתאם להוראות התכנית
24	אישור תוכניות סופיות לשצ"פ וקבלת ערבויות והיטל כספי
25	אישור סופי של אד' העיר
26	אישור סופי מחלקת דרכים - קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע השינויים בתכנית התנועה המאושרת

המלצת האגף **מובא להכרעת הוועדה**

הבקשה עולה להכרעת הוועדה בהתאם לחוות דעת מחלקת תנועה

מוצעים : גנ"י, בית כנסת, מעונות ומגורים

נדרש ע"פ תקן : 165 מק"ח

מוצע :

כלל החניות הנדרשות למגורים 149

5 חניות לטובת בתי כנסת

2 חניות ללא שיוך שניתן להסדיר או לבתי כנסת או לטובת גני הילדים/מעונות

5 מפרצי הורדה לאורך זכות הדרך לטובת גני הילדים ומעונות

סה"כ: 156 חניות+ 5 מפרצי הורדה

וועדה מקומית רשאית לפטור מדרישת התקן בגניי ומעונות

ועד לחצי מהתקן בבית כנסת ע"פ סעיף 14.6.3

להלן פירוט החניות הנדרשות עפ"י תקן אל מול החניות המוצעות :

לטובת המגורים+ חניות אורחים נדרש 149 חניות ומוצע 149 חניות

לטובת גני ילדים ומעונות יום נדרש 19 חניות אך לפי תקן 5166' תת סעיף 14.6.3 (ב') ניתן לפתור מהסדרת חניות ולהסדיר רק מפרצי הורדה ולכן מוצע 0 מקומות חניה ו 5 חניות לטובת מפרצי הורדה

לטובת בתי כנסת נדרש 7 מקומות חניה מוצע 5 חניות (מסומנות בהאצ' אדום) לפי תקן 5166' תת סעיף 14.6.3 (ב') ניתן לפתור עד מחצית מהתן הנדרש

להכרעת הוועדה באם לפתור את גני הילדים והמעונות מחניות,

ולאשר לבתי הכנסת פתור מ-2 חניות אשר מהוות פחות מ-30% מהדרוש.

בכללותה הבקשה ראויה תכנונית על ידי הדרג המקצועי ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה, ותיקונים ע"ג תכנית a

– תנאי להעברה לגורמים –

-אישור אגף מבנה ציבור – בהתאם לחוות דעת בשלב הבקרה המרחבית-

הטמעת התכנון שאושר בהרמוניקה, הצגת נספח תנועה חתום מתוקן, סימון חניות בהרמוניקה.

-אישור מפורט של מחלקת תברואה – מאושר במערכת ללא פירוט פתרון האשפה – מסומנים פחי אשפה מוטמנים מחוץ לגבולות החלקה.

-תיקונים ע"ג תכנית a : סימון מספרי בניינים, סימון חתכים ע"ג התכנית, הצגת פריסת גדרות בהתאם להוראות התכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2022/0580.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות, 26 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 וסעיף 13. - ובהתאם לתכנית 891747
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיטי לייף בע"מ אבן בדולח
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד שמעוני 22, קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30185	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
891747	תחילת תוקף	04/06/2022			
891747	תחילת תוקף	04/06/2022			

תאור הבקשה

המלצה נוספת לשינוי מבקשים

ברחוב דוד שמעוני 22 מוצעת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות ת"ת ובו 26 יח"ד חדשות מכוח תכנית 891747 ובהתאם לנספח הבינוי המאושר.

הבקשה כוללת דירת רווחה לשימוש ציבורי כהפרשה מבונה.

מסמכי התב"ע :

במקום חלה תב"ע 891747, הופקדה בתאריך 2.3.2022 ואושרה בתאריך 20.5.2022

התכנית כוללת תקנון ותשריט מחייבים.

נספח הבינוי מנחה למעט גובה הבינוי, מס' הקומות ושטח ציבורי המחייבים – הבקשה תואמת למותר.

הוראות התכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת - ראה פירוט מטה "סטייה ניכרת".

יידוע הציבור

בתאריך 5.6.2025 הבקשה יצאה ליידוע הציבור לפי סעיף 149 להקלה הבאה :

הריסת מבנה קיים בן שלוש קומות והקמת בנין בן 8 קומות על קרקעית 2 קומות תת קרקעיות 26 יח"ד - לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה

תום מועד התנגדויות היה בתאריך : 24.6.25

אין מתנגדים לבקשה.

פירוט המוצע בבקשה

קומת מרתף במפלס 12.82-

מוצע מפלס חניה תחתון עבור מתקן חניה אוטומטי, הגישה אל הקומה הינה ע"י גרם מדרגות המשותף.

קומת מרתף 2-

מוצעת קומת מגורים, חניה ושירות הכוללת :

לובי קומתי, 2 יח"ד, 4 מחסנים, חדר משאבות, מאגרי מים, חדר שנאים, חדר מונים.

ההגעה אל הקומה הינה ע"י גרעין מדרגות משותף ומעלית עד לקומה 7

קומת מרתף 1-

מוצעת קומת מגורים, חניה ושירות הכוללת :

לובי קומתי, 2 יח"ד, 13 מחסנים.

קומת כניסה – מפלס +0.00, +733.40

מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד וגינות ביניהם דירת רווחה כהפרשה מבונה.
הכניסה לבניין דרך רחוב שמעוני אל לובי. הקומה כוללת שטחי אחסנה וחדר אשפה משותפים.

קומה 2 עד קומה 7

מוצעות קומות מגורים ובהן 3 יח"ד בכל קומה הכוללות מרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי המאושר.

קומה 8

מוצעת קומת מגורים ובה 2 דירות פנטהאוז הכוללות מרפסות גג.

קומת גג

מוצע גג שטוח במפלס +25.63 בהתאם לנספח הבינוי

ע"ג הגג מוצעים קולטי שמש וחדר גנרטור
ההגעה אל הגג ע"י גרם המדרגות המשותף.

סה"כ מוצעות 26 יח"ד בבניין.

סעיף סטייה ניכרת 4.1 (ט) :

1 גובה הבניין המירבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה
ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)
גובה הבניה המוצע תואם למותר.

2. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול
המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה.
קווי הבניין המוצעים תואמים למותר

3. מספר הקומות כמופיע בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו יחשב כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) .

מספר הקומות המוצע תואם למותר

4. הפרשת דירה בשטח של 80 מ"ר לצורכי ציבור בקומת הקרקע הינה מחייבת ותחשב כסטייה

ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)

שטח הדירה המפורשת לצורכי ציבור תואם לשטח המותר

מפלס 0.00

מפלס 0.00 + לפי נספח-733.40 +

מפלס 0.00 + מוצע-733.40 +

תואם למותר.

מס' יח"ד

מותר – 26 יח"ד

מוצע – 26 יח"ד

תואם למותר

גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת

גובה פ.ב מותר – 26.00 מ'

26.00 מ' - מפלס גג המבנה ביחס ל-00-

מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה של 150 ס"מ ,

יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו.

גובה פ.ב מוצע – 25.63 + מעל גובה זה מוצע מעקה בנוי בגובה של 1.13 מ' ומעליו מעקה קל עד לגובה 1.50 מ' להסתרת מתקני הגג באישור אדריכל העיר.

מחסנים

מוצעים 26 מחסנים עבור 26 יח"ד בהתאם לנדרש.

שטחי בנייה

בהתאם לטבלת זכויות הבניה סעיף 5 :

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו עבור שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

ג. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

שטח עיקרי ע"ק מותר- 1,570 מ"ר + 80 מ"ר עבור דירת קלט עולים או דירת רווחה.

שטח עיקרי ע"ק מוצע – 1,529.65 מ"ר + 65.96 מ"ר עבור דירת קלט

עומד במותר

שטח עיקרי ת"ק מותר- 340 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מוצע – 330 מ"ר

עומד במותר

שטח שירות ע"ק מותר- 513 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע- 503.32 מ"ר + 14.11 מ"ד עבור דירת קלט

תואם למותר

שטח שירות ת"ק מותר- 1,170 מ"ר

שטח שירות ת"ק מוצע- 602.03 מ"ר

תואם למותר

הפקעות לצרכי ציבור

השטח הצבוע בסגול בקומת הקרקע בנספח הבינוי הינו שטח לשימוש ציבורי בלבד ויחולו עליו

ההוראות הבאות :

1. השימושים המותרים בשטח זה הינם דירת קלט עולים או דירת רווחה.
 2. שטח דירה זו לא יפחת מ- 80 מ"ר בהתאם לחוק המכר (עיקרי + ממ"ד).
 3. דירה זו מיועדת להפקעה ע"י הרשות המקומית.
 4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965 ובכפוף לכל דין.
- השטח המוצע לצרכי ציבור תואם למותר

מרפסות

שטח מרפסות מותר – בנוסף לשטח העיקרי – 264.00 מ"ר
שטח מוצע – 268.16 מ"ר חורג בכ-4 מ"ר – צומצם.

בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) עיצוב אדריכלי- מרפסות :

1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.
 3. תותר הקמת מרפסת זיז אחת לכל יחידת דיור בלבד.
 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין.
 5. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
 6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".
- במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
- המרפסות המוצעות תואמות לנספח הבינוי ולהוראות כאמור

הוראות בינוי לפי סעיף 4.1.2(א)

1. תותר הקמת מבנה חדש בן 8 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע
2. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.
3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.
4. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.
5. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.
6. גגות המבנה יהיו שטוחים.
7. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוניות/טכניים ככל שידרשו.
8. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.
9. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה
10. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. יותר שילוב של חומרי בניה אחרים ובלבד שכמות האבן לא תפחת מ-60% משטח חזיתות המבנה.
11. המפלסים המצוינים בנספח הבינוי הינם מחייבים. תותר גמישות של עד 0.5 מ' לעת מתן היתר בניה.
12. תותר הקמת פרגולות במרפסות הגג ובלבד שאלה יהיו אחידות לכלל התכנית. התכנית המוצעת תואמת להוראות כאמור
13. גובה גדרות הפיתוח לכיוון רחוב שמעוני לא יעלה על 1.20 מ'. הוצגה פריסת גדרות כנדרש
14. במידה וידרשו קירות תמך גובה קירות אלה לא יעלה על 2.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה.
15. בכל המקומות האפשריים לאורך החזית הפונה לרחוב שמעוני יתוכנן גינון בעומק של לא פחות מ-1.5 מ' עבור שתילה של עצים בוגרים בהתאם למסומן בספח הבינוי.
16. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון

התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

התכנית המוצעת תואמת להוראות כאמור התקבל אישור מטעם אדריכל העיר לתכנון.

ראה מטה תחת "אישורים שהתקבלו"

שלבי ביצוע

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית :

התוכנית תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים

המוצע תואם למותר

חדר אשפה

מוצע חדר אשפה בצמוד לבניין בתואם למותר עפ"י נספח הבינוי

פתח הכניסה לחדר אשפה הינו פנימי.

התקבל אישור מטעם מחלקת תברואה ואדריכל העיר כנדרש.

גז

בשטח החלקה מוצע אזור תחום לבלוני גז במיקום תואם לנספח הבינוי.

אין מניעה לאשר

חניה

1. תקן החניה יהיה ביחד של 1:1 דירות בשטח של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מהקמת חניה בתוך

החלקה.

2. החניה תהיה תת קרקעית ותבוצע באמצעות מתקן חניה אוטומטי.

3. מתקן החניה יתאים לתקנים העדכניים בנושא.

תכנית קומות מרתף והחניות תואמת למותר עפ"י נספח הבינוי

התקבל אישור מחלקת תנועה לחניה המוצעת ע"י מתקן חניה אוטומטי –

ראה מטה סעיף "אישורים שהתקבלו".

ניהול מי נגר

בהתאם לסעיף 4.1 (ה)

פתרון מי הנגר יתבסס על בורות חלחול בתוך החלקה.

הוצג פתרון חלחול כנדרש.

הריסות ופינויים

1. הבניין המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה

2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת בניין זה

(כחלק מהיתר הבניה עבור הבניין החדש).

תנאי שיירשם בהיתר - יהא הריסת הבניין הקיים כחלק מהיתר הבניה עבור הבניין החדש.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 28.11.24

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.

מחלקת דרכים – אושר מתאריך 8.2.24

אין התנגדות בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה.

תנאי לטופס 4 -הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע שינויים גאומטריים ומקומות חניה בהתאם לתכנית תנועה מאושרת ודרישות צוות בקרת תכנון תנועה .

אגף שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 27.3.24

הוגשה התחייבות לשימור העצים על סך 3,200 ש"ח

אגף תברואה – התקבל אישור מתאריך 29.2.24

יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר

חוות דעת אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 14.3.24

לאשר את הבקשה לדיון בכפוף לתנאים הבאים :

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור סופי של אדריכל העיר ושפ"ע לנספח עיצוב אדריכלי ופיתוח.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר להרמוניקה סופית ומתואמת לעניין העיצוב האדריכלי , החזיתות, התוכנית ותוכנית הפיתוח .

אישור זה לא כולל תיאום לעניין החזיתות, הופעת החזיתות ייבחנו ויתואמו עם אדריכל העיר.

הערות תכנוניות

בינוי

על נספח הבינוי להיות ישר ואחיד, ללא שבירות במעטפת ללא נסיגות וללא שינויים תכופים במישורי החזית ובזוויות המבנה , על רכיבי הקירוי כגון מצצלות, תקרות ורצפות למרפסות וכד' להיות בעלי הופעה אחידה בזוויתם , בחומריהם וגוונם, כל זאת על פי ההנחיות המרחביות.

מפגש עם הקרקע/פיתוח

יש להתייחס לחיבור מערכות עירוניות והשקתן לרחוב, יש לפרוס את כלוב הגז ואת הנישה המתוכננת לגמל המים על אחת מפאות הגדרות הבנויות כך שהפתח שלו לא יפנה אל הרחוב, יש לציין כיווני פתיחה והיתכנות לעניין גישה מהרחוב

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

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

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

פרטי חזית

בהינתן ומוצע פתרון לאזור שירות דירתי, יש לתכנן פתרון למסתורי כביסה.

יש לפרט שורות אבן, ציון קופינג באם ישנו ע"ד החזית או בפרק פרטים אשר ישולב בהרמוניקה בהתאם להנחיות המרחביות.

חומרים :

הוראות כלליות :

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

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

יש להציג פרטים עקרוניים

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

הערות למח' רישוי

על פי תוכנית 101-0891747 פרק ז', במבנה זה תשולב הפקעה לצרכי ציבור כדוגמת דירת עולים/דירת רווחה. לתשומת לבכם תיאום עם המחלקות הרלוונטיות והדרישות לעניין סימון הפרשות מסוג זה ע"ג ההיתר.

לבדוק חריגת דיפוזיה/הקלות בעניין סעיף בתב"ע לעניין. יש לכם שם חריגה, שלא תפגשו בעניין את הרישוי

חסר פירוט לעניין מי נגר בסכמה או בבור חילחול.

אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי

אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל

אישור חיזוק מבנים – התקבל מתאריך 10.4.25 ע"י איתי שרעבי

תנאים להיתר :

יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי,

קבלת טופס 4 ותעודות גמר .

יש לתקף את דו"ח הקרקע ולאשר מול יועץ הקרקע את תוכנית החפירה הביסוס

והדיפון .

מבדיקתי עולה כי המבנה הקיים עונה לדרישות הריסה ובנייה מחדש. לפי כך,

המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב

ההערה המצוינת בסעיף 7 כתנאי להיתר .

המחלקה להסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 16.1.24

אין התנגדות לתכנית

מוצע 25 יח"ד

ע"פ תקן נדרש 19 מק"ח

מוצע 22 מק"ח- 3 מק"ח עודפים

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

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

מחלקת המאור באגף שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 17.1.24

אגף מבנה ציבור – התקבל אישור מתאריך 8.9.24

תנאי להיתר יהיה תיקון בחלון ממ"ד לפי הערות בתכנית וחתימה על כתב התחייבות מול נכסים

מידע קודם

מתאריך	
27/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים בתאריך 30.7.25 הבקשה נדונה בוועדת משנה ואושרה בהתאם להמלצת הדרג המקצועי. בתאריך 18.11.25 הבקשה הועברה לגורמים – בקרת תכנ ותשלומים בתאריך 25.2.26 התקבלה בקשה מטעם ע"ב להחלפת מבקשים מ - אבן בדולח סיטי לייף בע"מ ח.פ. 515791135 ל- נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516970951 -התקבל הסכם מכר, תעודת חברה של "נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ" ומורשה חתימה עדכני - כנדרש. יצויין כי הבעלים בנכס באמצעות עו"ד אלקלעי עפ"י יפוי כח –

ללא שינוי. על כן ולאור האמור הבקשה תובא לדיון נוסף לשינוי מבקשי ההיתר ל - נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516970951.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 891747 תחילת תוקף : 04/06/2022 ייעוד הקרקע : ברחוב דוד שמעוני 22 מוצעת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות ת"ת ובו 26 יח"ד חדשות. הבקשה כוללת דירת רווחה לשימוש ציבורי כהפרשה מבונה. בתאריך 30.7.25 הבקשה נדונה בוועדת משנה ואושרה בהתאם להמלצת הדרג המקצועי. בתאריך 18.11.25 הבקשה הועברה לגורמים – בקרת תכנון ותשלומים בתאריך 25.2.26 התקבלה בקשה מטעם ע"ב להחלפת מבקשים מ - אבן בדולח סיטי לייף בע"מ ח.פ. 515791135 ל- נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516970951	27/05/2026	חוות דעת תכנונית

התקבל הסכם מכר, תעודת חברה של "נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ" ומורשה חתימה עדכני - כנדרש. יצוין כי הבעלים בנכס באמצעות עו"ד אלקלעי עפ"י יפוי כח – ללא שינוי. על כן ולאור האמור הבקשה תובא לדיון נוסף לשינוי מבקשי ההיתר.		
הבקשה מובאת לדיון בוועדה לצורך הכרה בסעיף 14 לתמ"א 38 ותכנית 10038 ובהתאם לתכנית 891747. המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.	30/07/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 891747 תחילת תוקף : 04/06/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ד ברחוב דוד שמעוני 22 מוצעת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות ת"ת ובו 26 יח"ד חדשות. הבקשה כוללת דירת רווחה לשימוש ציבורי כהפרשה מבונה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה מובאת לדיון בוועדה לצורך הכרה בסעיף 14 לתמ"א 38 ותכנית 10038 ובהתאם לתכנית 891747. המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.	22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	03/06/2025	ידוע הציבור הריסת מבנה קיים בן שלוש קומות והקמת בנין בן 8 קומות על קרקעית 2 קומות תת קרקעיות 26 יח"ד - לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	10
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	11
	אשור סופי מטעם אד' העיר בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	12
כן	חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים	13
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית	14
	יש לתקן את דו"ח הקרקע ולאשר מול יועץ הקרקע את תוכנית החפירה הביסוס והדיפון .	15
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	16
	אישור סופי מטעם מבנה ציבור בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	17
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	18

	תצהיר חתום של מתכנן השלד	19
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	20
	אישור סופי - מבנה ציבור	21

המלצת האגף
לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

בתאריך 30.7.25 הבקשה נדונה בוועדת משנה ואושרה בהתאם להמלצת הדרג המקצועי.

בתאריך 18.11.25 הבקשה הועברה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים

בתאריך 25.2.26 התקבלה בקשה מטעם ע"ב להחלפת מבקשים

מ - אבן בדולח סיטי לייף בע"מ ח.פ 515791135

ל- נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ 516970951

-התקבל הסכם מכר, תעודת חברה של "נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ"

ומורשה חתימה עדכני - כנדרש.

יצוין כי הבעלים בנכס באמצעות עו"ד אלקלעי עפ"י יפוי כח – ללא שינוי.

על כן ולאור האמור הבקשה תובא לדיון נוסף לשינוי מבקשי ההיתר ל - נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ 516970951.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0524.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות ליח"ד קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרוחכמלניק אנה
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה אייזיק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

פדרמן דוד 10, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30690	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3603	תחילת תוקף	19/04/1991			
א3603	תחילת תוקף	06/06/1991			
5/53/04	תחילת תוקף	06/08/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 14/07/1992 בת.ב. 1991/712.00 עבור "הקמת 4 בנינים זהים חדשים למגורים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 3,801.6 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 689.68 מ"ר למניין שטח שירות.

- הופק בתאריך 04/06/2020 בת.ב. 2016/1180.00 עבור " בניית מרפסת לשתי דירות, קומות א'+ב'", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 18 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים בן 3 קומות וגג רעפים ברחוב פדרמן דוד 10 בשכונת פסגת זאב, גוש: 30690 חלקה: 60.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +3.00:

חזית מזרחית – מוצעות שתי מרפסות זיז עבור יח"ד מס' 4,5.

קומה ב' מפלס +6.00:

חזית מזרחית – מוצעות שתי מרפסות זיז עבור יח"ד מס' 7,8.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2 מ' במקום 1.5 המותרים."

2. "הקלה מנספח בינוי בתב"ע 3603 א' בדבר תוספת מרפסות ליח"ד קיימות".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 31.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	הכנת המלצה תכנונית: משלוח הודעות לפי תקנה 36
	משלוח הודעות לפי תקנה 36
	בבקשה מוצעות מרפסות זיז אשר עומדות בהנחיות מ"ע. אך נדרש תיקון בתכנית הצל, צמצום והגדלת מרפסות מוצעות ע"מ להציע מרפסות סוכה לכלל הדיירים תוך יציאה למשלוח הודעות בעבור כך.
	מרפסות זיז:

מוצע בבקשה מרפסת לדירה 5 ללא מרפסת פתוחה באם לא יבוקש כעת לא תינתן אפשרות להוספת מרפסת סוכה בהיתר נוסף, בנוסף תוכנית הצל הינה ללא תכנון למרפסת סוכה לדירה 3. - על עורך בקשה לצמצם מעט את מרפסת דירה 8 ולהגדיל את מרפסת דירה 5 בכ"מ 80. - על עורך הבקשה לתכנן בתכנית הצל מרפסת סוכה לדירה זו. - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד. - על עורך הבקשה לבצע משלוח הודעות על השינויים המבוקשים כעת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. * "הבניה תפגע בעיצוב הבניין, אין אחידות, פגיעה בדירת באופן שהמרפסות המתוכננות יבלמו את השמש המאירה את הבית ויחשיכו את הדירה בתכנון מכיוון הסלון ושני חדרי שניה המזרחיים, ערך דירתי יפגע כתוצאה מהשינוי המבוקש. - הוועדה אינה דנה בעניינים קניינים. * הדיירים המבקשים לא שיקפו לי את כוונתם לבקש היתר בניה ולא הציגו בפניי את התוכניות על מנת שאוכל להתרשם ולחוות מולם דעתי ואולי למצוא דרך להידברות בעניין. - בבחינה נמצא כי בוצע פרסום בתיק למרפסות המוצעות כנדרש. * נראה שמתוכננות מרפסות עם סוגרים תכנון זה יביא לנפילת חפצים היישר לחצר דירתי דבר שיפגע בטיחותית, פרטיות, נקיון. לא ברור כיצד מתכוונים לבנות את המרפסות, להפוך את חצר ביתי לאתר בנייה? - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה. היכן תעבור נקודת ניקוז המרפסות מי הניקוז ירדו לחצר ביתי?" * "הסיבה להתנגדות לבניית המרפסות היא הסיבה של אור ואוויר המקור היחידי של אור מצד שמבקשים לבנות יגרום לחשכה מוחלטת בביתי שבו אני מתגוררת לבד לאחר פטירת בעלי, כמו כן ברצוני לציין שהדבר על הקמת המרפסות נודע לי במקרה כשהתלוננתי על רטיבות בסלון שלי".		

לאחר תיקון התכנית ומשלוח הודעות נוסף יובא להכרעת הועדה באם לזמן מתנגדים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/04 תחילת תוקף : 06/08/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3603 א' תחילת תוקף 06/06/1991, אזור מגורים כללי. * 3603 תחילת תוקף 19/04/1991, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר '62 * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/08/2025 בבחינת הבקשה ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 500 :10-	25/05/2026	חוות דעת תכנונית

1: 250 אשר מחלקים את המגרשים ומראים העמדת בינוי, נספחי הבינוי הינם שותקים דהיינו מחייבים, לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: בבקשה מוצע שטח עבור מרפסות זיו בלבד. מרפסות זיו: מותר עפ"י תקנות: שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיו בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עומק – ניתן לאשר מרפסת זיו בעומק של 1.50 מ' ו- 2 מ' בהקלה. מותר עפ"י מדיניות מ"ע: נדרש שתהיינה מרפסות זיו בצמדים. נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס 3.00 + חזית מזרחית, אחורית: * מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית באורך 6 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח 12 מ"ר (7.4 מ"ר מקורה) עבור יח"ד מס' 4. * מוצעת מרפסת זיו מקורה באורך 6 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח 12 מ"ר עבור יח"ד מס' 5. קומה ב' מפלס 6.00 + חזית מזרחית, אחורית: * מוצעת מרפסת זיו לא מקורה באורך 6 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח 12 מ"ר עבור יח"ד מס' 7. * מוצעת מרפסת זיו לא מקורה באורך 6 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח 12 מ"ר עבור יח"ד מס' 8. בבחינת הבקשה נמצא כי מרפסות המוצעות עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה כנדרש ואף נמצא ותכנית צל לעמודה המקבילה.		

מוצע בבקשה מרפסת לדירה 5 ללא מרפסת פתוחה באם לא יבוקש כעת לא תינתן אפשרות להוספת מרפסת סוכה בהיתר נוסף. בנוסף תוכנית הצל הינה ללא תכנון למרפסת סוכה לדירה 3 . - על עורך בקשה לצמצם מעט את מרפסת דירה 8 ולהגדיל את מרפסת דירה 5 בכ"מ 80 ס"מ. - על עורך הבקשה לתכנן בתכנית הצל מרפסת סוכה לדירה זו. - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד. - על עורך הבקשה לבצע משלוח הודעות על השינויים המבוקשים כעת. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבקשה מוצעות מרפסות זיי אשר עומדות בהנחיות מ"ע. אך נדרש תיקון בתכנית הצל, צמצום והגדלת מרפסות מוצעות ע"מ להציע מרפסות סוכה לכלל הדיירים תוך יציאה למשלוח הודעות בעבור כך. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. * "הבניה תפגע בעיצוב הבניין, אין אחידות, פגיעה בדירתי באופן שהמרפסות המתוכננות יבלמו את השמש המאירה את הבית ויחשיכו את הדירה בתכנון מכיוון הסלון ושני חדרי שניה		

המזרחיים, ערך דירתי יפגע כתוצאה מהשינוי המבוקש. - הוועדה אינה דנה בעניינים קניינים. * הדיירים המבקשים לא שיקפו לי את כוונתם לבקש היתר בניה ולא הציגו בפניי את התוכניות על מנת שאוכל להתרשם ולחוות מולם דעתי ואולי למצוא דרך להידברות בעניין. - בבחינה נמצא כי בוצע פרסום בתיק למרפסות המוצעות כנדרש. * נראה שמתוכננות מרפסות עם סוגרים תכנון זה יביא לנפילת חפצים היישר לחצר דירתי דבר שיפגע בטיחותית, פרטיות, נקיון. לא ברור כיצד מתכוונים לבנות את המרפסות, להפוך את חצר ביתי לאתר בנייה? - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה. היכן תעבור נקודת ניקוז המרפסות מי הניקוז ירדו לחצר ביתי?" * "הסיבה להתנגדות לבניית המרפסות היא הסיבה של אור ואוויר המקור היחידי של אור מצד שמבקשים לבנות יגרום לחשכה מוחלטת בביתי שבו אני מתגוררת לבד לאחר פטירת בעלי, כמו כן ברצוני לציין שהדבר על הקמת המרפסות נודע לי במקרה כשהתלוננתי על רטיבות בסלון שלי". לאחר תיקון התכנית ומשלוח הודעות נוסף יובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ"מ במקום 1.50 מ"מ המותרים. הקלה מנספח בינוי בתב"ע 3603א בדבר תוספת מרפסות ליח"ד קיימות	10/03/2026	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לפי תקנה 36

בבקשה מוצעות מרפסות זיז אשר עומדות בהנחיות מ"ע. אך נדרש תיקון בתכנית הצל, צמצום והגדלת מרפסות מוצעות ע"מ להציע מרפסות סוכה לכלל הדיירים תוך יציאה למשלוח הודעות בעבור כך.

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה מרפסת לדירה 5 ללא מרפסת פתוחה באם לא יבוקש כעת לא תינתן אפשרות להוספת מרפסת סוכה בהיתר נוסף, בנוסף תוכנית הצל הינה ללא תכנון למרפסת סוכה לדירה 3 .

- על עורך בקשה לצמצם מעט את מרפסת דירה 8 ולהגדיל את מרפסת דירה 5 בכ"ס 80.

- על עורך הבקשה לתכנן בתכנית הצל מרפסת סוכה לדירה זו.

- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד.

- על עורך הבקשה לבצע משלוח הודעות על השינויים המבוקשים כעת.

התנגדויות :

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

* "הבניה תפגע בעיצוב הבניין, אין אחידות, פגיעה בדירתי באופן שהמרפסות המתוכננות יבלמו את השמש המאירה את הבית ויחשיכו את הדירה בתכנון מכיוון הסלון ושני חדרי שניה המזרחיים, ערך דירתי יפגע כתוצאה מהשינוי המבוקש.

- הוועדה אינה דנה בעניינים קניינים.

* הדיירים המבקשים לא שיקפו לי את כוונתם לבקש היתר בניה ולא הציגו בפניי את התוכניות על מנת שאוכל להתרשם ולחוות מולם דעתי ואולי למצוא דרך להידברות בעניין.

- בבחינה נמצא כי בוצע פרסום בתיק למרפסות המוצעות כנדרש.

* נראה שמתוכננות מרפסות עם סוגרים תכנון זה יביא לנפילת חפצים היישר לחצר דירתי דבר שיפגע בטיחותית, פרטיות, נקיון.

לא ברור כיצד מתכוונים לבנות את המרפסות, להפוך את חצר ביתי לאתר בניה?

- כל בניה הינה זמנית ולא קבועה.

היכן תעבור נקודת ניקוז המרפסות מי הניקוז ירדו לחצר ביתי? "

* "הסיבה להתנגדות לבניית המרפסות היא הסיבה של אור ואוויר המקור היחידי של אור מצד שמבקשים לבנות יגרום לחשכה מוחלטת בביתי שבו אני מתגוררת לבד לאחר פטירת בעלי, כמו כן ברצוני לציין שהדבר על הקמת המרפסות נודע לי במקרה כשהתלוננתי על רטיבות בסלון שלי".

לאחר תיקון התכנית ומשלוח הודעות נוסף יובא להכרעת הועדה באם לזמן מתנגדים.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2026/0011.00</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שולזינגר צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

שמחה הולצברג 3, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31306	24	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3381א	תחילת תוקף	16/11/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- הופק בתאריך 97/03/04 בת.ב. 01.677/1996 עבור "בניין חדש", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 1411 מ"ר למניין עיקרי.

- הופק בתאריך 97/11/02 בת.ב. 02.677/1996 עבור "תוספת מרפסות ומחסנים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 11.25 מ"ר למניין עיקרי ו-68 מ"ר למניין שירות ו-5.62 מ"ר למניין מרפסות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין בן 5 קומות למגורים, ברחוב שמחה הולצברג 3 בשכונת פסגת זאב, גוש: 31306 חלקה: 24.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +9.00 :

חזית צפונית : מוצעת מרפסת כלואה לא מקורה הכוללת פריצת פתח לדלת עבור משפ' שולזינגר

קומת גג, מפלס +12.00 :

חזית צפונית : מוצעת מרפסת דמה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים".

תום מועד להגשת התנגדויות בבוצע בתאריך 31/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24.

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

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	25/05/2026	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 המוצעת.

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. * מרפסת בעומק 2 מ' תבלוט מעבר לנישה הקיימת וזה ישבור את הנראות האחידה של המבנה. רוחב המרפסת המבוקשת יהיה צמוד מצידה הימני לקיר עם חלון של חדר המדרגות וזה יהיה פתח לשימוש בשטח ציבורי למעבר של חפצים מחדר מדרגות למרפסת. - לפי ההרמוניקה שהוגשה לא נראה כי קיים חלון בחדר המדרגות. * פגיעה חמורה בפרטיות – היזק ראייה ישיר המרפסת המוצעת יוצרת קו ראייה ישיר, קרוב ובלתי אמצעי אל תוך חללי המגורים בדירת, לרבות המטבח, הסלון וחדר השינה. קרבה קיצונית ובלתי סבירה בניגוד למרחקים המקובלים בין מבנים (כ-6 מטרים ואף יותר), במקרה זה מדובר במרחק של סנטימטרים בודדים בלבד בין המרפסת לבין חלונות דירת. מטרדי רעש ואפקט אקוסטי מוגבר המרפסת המתוכננת הינה מרפסת פתוחה ללא גג, עובדה המחריפה משמעותית את מטרדי הרעש הצפויים. ירידת ערך הנכס הפגיעה המצטברת בפרטיות, באור, בשקט ובאיכות החיים צפויה להביא לירידת ערך משמעותית של הדירה. - הוועדה אינה דנה בעניינים קניינים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3381 תחילת תוקף : 16/11/1995 ייעוד הקרקע :	06/05/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 3381 א' תחילת תוקף 16/11/1995 אזור מגורים 2 מיוחד. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 3381 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים, למעט מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים, שהינם מחייבים. לא רלוונטי לבקשה. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטח מרפסת. מרפסת כלואה : מותר עפ"י תקנות : עומק - בבקשה אשר חלה תכנית מתאר או הכפופה למתאר מותרת בליטה של עד 1.5 מ' ובכפוף לפרסום הקלה 2 מ'. מותר עפ"י מדיניות מ"ע :		

נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +9.00 : חזית צפונית, קידמית : מוצעת מרפסת כלואה לא מקורה בעומק 2 מ', רוחב 5.55 מ' ושטח של 11.10 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הכלואה אשר אינה נחשבת בגדר שטח בניה לעניין תקנות חישוב שטחים ולא צריכה להיחשב כשטח עיקרי. המרפסת המוצעת עומדת בעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה בדבר : "בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים". וכן נמצא תוכנית למרפסת דמה בקומת הגג וכך עומדת מדיניות מ"ע. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת המוצעת. אישור שפ"ע : לפי נתוני המערכת התקבל אישור מאגף שפ"ע ביום 03/03/26 מאת כהנה ענבל. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : בתכנית זו אין דרישה לבקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : בבקשה מוצעת מרפסת כלואה אשר עומדת בהנחיות מ"ע. - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. * מרפסת בעומק 2 מ' תבלוט מעבר לנישה הקיימת וזה ישבור את הנראות האחידה של המבנה. רוחב המרפסת המבוקשת יהיה צמוד מצידה הימני לקיר עם חלון של חדר המדרגות וזה יהיה פתח לשימוש בשטח ציבורי למעבר של חפצים מחדר מדרגות למרפסת. - לפי ההרמוניקה שהוגשה לא נראה כי קיים חלון בחדר המדרגות. * פגיעה חמורה בפרטיות – היזק ראייה ישיר המרפסת המוצעת יוצרת קו ראייה ישיר, קרוב ובלתי אמצעי אל תוך חללי המגורים בדירת, לרבות המטבח, הסלון וחדר השינה. קרבה קיצונית ובלתי סבירה בניגוד למרחקים המקובלים בין מבנים (כ-6 מטרים ואף יותר), במקרה זה מדובר במרחק של סנטימטרים בודדים בלבד בין המרפסת לבין חלונות דירת. מטרדי רעש ואפקט אקוסטי מוגבר המרפסת המתוכננת הינה מרפסת פתוחה ללא גג, עובדה המחריפה משמעותית את מטרדי הרעש הצפויים. ירידת ערך הנכס הפגיעה המצטברת בפרטיות, באור, בשקט ובאיכות החיים צפויה להביא לירידת ערך משמעותית של הדירה. - הוועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.		
בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים.	10/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
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 המוצעת.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

* מרפסת בעומק 2 מ' תבלוט מעבר לנישה הקיימת וזה ישבור את הנראות האחידה

של המבנה. רוחב המרפסת המבוקשת יהיה צמוד מצידה הימני לקיר עם חלון של חדר המדרגות וזה יהיה פתח לשימוש בשטח ציבורי למעבר של חפצים מחדר מדרגות למרפסת.

- לפי ההרמוניקה שהוגשה לא נראה כי קיים חלון בחדר המדרגות.

* פגיעה חמורה בפרטיות – היזק ראייה ישיר המרפסת המוצעת יוצרת קו ראייה ישיר, קרוב ובלתי אמצעי אל תוך חללי המגורים בדירתי, לרבות המטבח, הסלון וחדר השינה.

קרבה קיצונית ובלתי סבירה בניגוד למרחקים המקובלים בין מבנים (כ-6 מטרים ואף יותר), במקרה זה מדובר במרחק של סנטימטרים בודדים בלבד בין המרפסת לבין חלונות דירתי.

מטרדי רעש ואפקט אקוסטי מוגבר המרפסת המתוכננת הינה מרפסת פתוחה ללא גג, עובדה המחריפה משמעותית את מטרדי הרעש הצפויים.

ירידת ערך הנכס הפגיעה המצטברת בפרטיות, באור, בשקט ובאיכות החיים צפויה להביא לירידת ערך משמעותית של הדירה.

- הוועדה אינה דנה בעניינים קניינים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0198.00</u>
מספר סידורי	<u>12</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	דדורשתי 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 הנידונה 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	
25/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :
	שימוש חורג מהיתר או מתכנית :
	להכרעת הועדה לקביעת פרק הזמן לשימוש חורג ממסחר (בנק) לבית מלון, מומלץ ל-5 שנים.

שטחי בניה : על עורך הבקשה לשנות חישוב של עיקרי מוצע בהרמוניקה לשטח לשימוש חורג. 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 אין חל נספח בינוי כלל.	25/05/2026	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 מתכנית. בבחינת התב"ע נמצא כי היא מפנה למתאר, מדובר באזור מסחרי אשר מפנה בתוכו לכלל השימושים כבאזורי מגורים עפ"י סעיף 5 בשימושים ניתן בתי מלון "ניתן לאשר שימוש לבתי מלון בתנאי שאישורם בתוכניותיהם אושרו ע"י הוועדה המחוזית". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי, מנהל האגף יואל שבת וממונה האזורי הובהר כי סעיף 5 לעיל מחייב בעשיית תכנית נקודתית לשינוי החורג לצמיתות, והמוצע בבקשה זו יהא שימוש חורג מתכנית, קרי עם הגבלת זמן – התיק מובא להכרעת הוועדה לקביעת פרק הזמן לשימוש חורג ממסחר (בנק) לבית מלון. 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 : התקבל אישור מהנדס העיר לשימוש חורג ממסחר (בנק) למלון ביום 19.05.2026 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 הוטמעו במערכת. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי שימוש החורג המוצע הוא מהיתר מס' 1998/857.00 כאשר מבוקש שימוש חורג ממשדדים למלונאות ללא תוספת שטחים נוספים – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

לבקשת הממונה הבקשה יורדת מסדר היום. חסר אישור מהנדס עיר ונדרש בתיקון המלצה לאחר התייעצות משפטית שהתקיימה בתיק.	19/05/2026	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
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. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע.	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

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 הוטמעו 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 : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
	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.		
הקלה בגין שימוש חורג למלונאות.	16/12/2025	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
	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 תעודת גמר יש לשלם כופר אשפה כ-179,265.77	13
	אישור פיקוד העורף הג"א	14
	אישור מוועדה המחוזית	15
	אישור משרד התיירות (מתיק המידע)	16

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

שימוש חורג מהיתר או מתכנית :

להכרעת הוועדה לקביעת פרק הזמן לשימוש חורג ממסחר (בנק) לבית מלון, מומלץ ל-5 שנים.

שטחי בניה :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2001/0254.06</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי לבניין עבור 3 דיירים בעמודה, תוספת עמודת ממ"דים, תוספת מרפסות זיז, תוספת בניה על הגג לדייר בקומה עליונה+ מרפסת גג, מחסנים בקומת מרתף מתחום קוי בינוי בהתאם לתב"ע 8616
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מדמון גדעון
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

שד נוה יעקב 68, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
8616	תחילת תוקף	02/06/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרי בניה רבים שהופק בחלקה הנידונה, להלן ההיתרים הרלוונטיים :

- בתאריך 26/08/2015 בת ב. 2001/254.2 ובו אושר תוספת בניה ומרפסות זיז.

- בתאריך 16/02/2021 בת ב. 2018/392.0 ובו אושר תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת מרפסת.

- בתאריך 09/08/2022 בת ב. 2018/392.1 ובו אושר תוספת בניה, תוספת קומה ובניית מרפסת.

- בתאריך 27/09/2023 בת ב. 2018/392.3 ובו אושר תוספת בניה על הגג+5%השלמת דירת גג ובניית מרפסת.

- בתאריך 20/10/2020 בת ב. 1158.1/2016 ובאושר תוספת בניה על הגג והרחבה לבניין קיים.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת נוה יעקב, רח' שד נווה יעקב 68, בבניין בן 5 קומות ובעל 4 כניסות (לכל כניסה יש מספר אחר -60-74-72-70).

גוש : 30645 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -2.50 :

מוצעים מחסנים בחלל מתחת להרחבות + שביל גישה חיצוני לאזור המחסנים.

קומת כניסה במפלס 0.00 :

דירה מס' 1 : מוצעת מעטפת להרחבות המבוקשות מעל וכן מעטפת לממ"ד ודירות המבוקשות מעל.

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 9 : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע 8616, תוספת ממ"ד ושתי מרפסות זיז.

קומה ב' במפלס +6.87 :

דירה מס' 17 : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע 8616, תוספת ממ"ד ושתי מרפסות זיז.

קומת ג' במפלס +9.62 :

דירה מס' 25 : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע 8616, תוספת ממ"ד ומרפסות זיז.

קומת ד' במפלס +11.00 :

דירה מס' 25 : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע 3907 + 5% השלמת דירת גג, ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות :

" הקלה בחריגה מקו בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות זיזיות "

" הקלה בדבר עומק מרפסת זיז מעבר ל 1.5 מטר המותרים ועד 2 מטר "

" שטח מרפסת זיז מקורה עד 14 מ"ר "

" מדרגות חיצוניות חצר אנגלית כניסה ואוורור למחסנים "

" הקלה בדבר שטח מחסן עד מעבר ל-8% ועד 20 מ"ר "

". תוספת קומת מחסנים- שטח שרות מוצע בתחום קווי בנין מתחת לתוספת שטח הרחבת הבניין המבוקש "

"הקלה בחריגה מקו בניין צידי עבור תוספת ממ"ד"

"תוספת קומה על הגג, תוספת שטח עקרי מכח 5% השלמת גג"

"תוספת בניית קומה על הגג 25 מ"ר ללא נסיגה של 1.2 מטר"

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי"

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 24.02.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3 .

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

מידע קודם

מתאריך	
24/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 מוצע בבקשה תוספות ציודיות- שטח עיקרי מכח תבע 8616 בתואם את נספח הבינוי במדויק+מרפסות זיז לדירות. מוצעת תוספת קומה כשטח עיקרי לדירת הגג מכח התב"ע 3907 + 5% השלמת דירת גג. בנוסף , מבוקשים ומחסנים לדירות של אותה עמודה ועמודת ממ"דים. לדירה בקומת הקרקע מוצעת מעטפת בלבד לממ"ד ולהרחבה בלבד היות ומדובר בדירת עמידר. לעמודת הממדים לא הוגשה תכנית צל כנדרש כמו כן לא הוצגה תכנית צל לתוספת 5% השלמת דירת גג . יש להציג תכניות צל הנדרשות. לאחר שתאושר התיק יופנה למשלוח הודעות ולאחר מיכן הבקשה תובא לדיון חוזר. בנוסף יש לבצע את התיקונים הבאים :

ממ"ד : תכנית צל: לא הוגשה תכנית צל כנדרש. יש להציג תכנית צל לממ"דים לכל הבניין - לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות. 5% השלמת דירת גג : - אישור שיפור אדריכלי – התקבל אישור שיפור אדריכלי בכפוף להצגת תכנית צל. - הצגת תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לתוספת 5% השלמת דירת גג לשאר דירות הגג. יש להציג תכנית צל כנדרש לכל דירות הגג של הבניין- לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות. מרפסות : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 9 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ"ר בעומק 1.80 מ', מחוץ לקו בניין כתום. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית : בעומק 1.80 מ' שטח מקורה : 5.31 ושטח לט מקורה 4.36 מ"ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בשטחים המותרים : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". מוצע בבקשה : סה"כ שטח מרפסת מקורה לדירה 9 : 14 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה כי הממוצע של שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8616 תחילת תוקף : 02/06/2005 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *8616- תחילת תוקף 02/06/2005, אזור מגורים מיוחד. *3907-תחילת תוקף 23/03/1991, אזור מגורים כללי. *תכנית מס 1454198-101-, תחילת תוקף 03/06/2025, תכנית שאושרה לכל העיר הקובעת הוראות בינוי להשלמת קומה. תוכנית כפופות : * 5/22/02 -תחילת תוקף 20/03/1985, אזור מגורים 3-4 קומות. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תוכנית 8616 אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת. ע"פ תבע 3907 א' קיים סעיף סטייה נכרת לנושאים הבאים : 1.תוספת קומה – יש תוספת קומה בהתאם לתב"ע 3907 . 2.גובה המבנה – יש תוספת גובה בהתאם לתב"ע 3907 . 3.מספר יח"ד- אין תוספת יח"ד . 4.הקטנת מרווחים – התוספת עומדת בתחום קו הבניין למעט	20/05/2026	חוות דעת תכנונית

הממ"ד – יבחן בסעיף "ממ"ד". הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת – אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בת ו כנית - 8616 קיים נספח בינוי המתייחס לתוספות ציודיות בלבד. תוכנית זו שינתה את התוספות המאושרות ע"פ נספח בינוי בתוכנית 3907, מבלי להתייחס לתוספות על הגג המאושרות ע"פ הוראות התכנית. קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעים מחסנים בחלל מתחת להרחבות + שביל גישה חיצוני וחצר אנגלית לאורור המחסנים בשונה מנספח בינוי – יבחן בסעיף " מחסנים " . קומת כניסה במפלס 0.00 : דירה מס' 1 : מוצעת מעטפת להרחבות המבוקשות מעל בתואם לנספח בינוי במדויק וכן מעטפת לממ"דים המבוקשים מעל. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 9 : מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח תב"ע 8616 במדויק , תוספת ממ"ד . קומה ב' במפלס +6.87 : דירה מס' 17 : מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח תב"ע 8616 במדויק, תוספת ממ"ד . קומת ג' במפלס +9.62 : דירה מס' 25 : מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח תב"ע 8616 במדויק, תוספת ממ"ד. קומת ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 25 : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע 3907 שלא כולל נספח בינוי לגבי התוספות על הגג + 5% השלמת דירת גג. פורסמו הקלות לנידון כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6652.00 שהוגש מיום 3/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה.		

קו בניין כתום למרפסות * קומות א' – ב' – ג' מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקו בניין כתום. בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם סומן קו בניין כתום ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים. המרפסת תבחן בסעיף מרפסות ע"פ הנחיות המחלקה. * תב"ע 3907 – סעיף 10(ה) "שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים" – הבינוי המוצע אינו שומר על נסיגה של 1.2 מ' מקו בניין הקיים – פורסמה הקלה בעניין זה ולכן אין מניעה לאשר. * מוצעת עמודת ממד"ים מחוץ לקו בניין – יבחן בסעיף ממ"ד. מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת קומה ע"פ תב"ע 3907 . אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה היות וע"פ התב"ע 8616 (חדשה יותר) הוגבל מס' הקומות ל4. פורסמה הקלה : "תוספת קומה על הגג, תוספת שטח עקרי מכח 5% השלמת גג" – ע"כ אין מניעה לאשר . מס' יח"ד: במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד – בגין תוספת הקומה והמחסנים , במידה ויאושרו יידרש רישום הערה אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה : *השטחים בתוספות הצידיה היום מבוקשים מכח התב"ע 8616. ע"פ תב"ע אושר לדירות 25-17-9-2 סך של 37.24 מ"ר לתוספת שטח עיקרי. מוצע בבקשה : תוספות תואמות את נספח הבינוי במדויק עם סך שטחים של 35.25 מ"ר לכל דירה. השטחים המוצעים לתוספות הצידיה עומדים במותר – אין מניעה לאשר.		

*תוספת שטחים על הגג הינם מכח התכנית 3907 + 5% השלמת דירת גג. ע"פ תכנית מס 1454198-101, "היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול ליינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת". -סעיף 10(ה) "שטח התוספת לא יעלה על על 25 מ"ר ברוטו". -השלמת דירת גג : שטח המגרש הינו 2867 מ"ר וישנם 8 דיירים בקומה העליונה. $2867 * 5\% = 143.35$ $143.35 * 8 = 1146.8$ סך השטחים המותרים לתוספת על הגג : $1146.8 + 25 = 1171.8$ מ"ר מוצע בבקשה : סך השטחים המוצעים לתוספת על הגג הינה 42.91 מ"ר . השטחים המוצעים לתוספת על הגג עומדים במותר - אין מניעה לאשר. 5% השלמת דירת גג יש לעמוד במדיניות מהנדס עיר כדלקמן : -מדובר בדירת גג. -הצגת תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לתוספת 5% השלמת דירת גג לשאר דירות הגג. יש להציג תכנית צל כנדרש. -מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה. -אישור שיפור אדריכלי – התקבל ע"י מנהל האגף בכפוף להצגת תכנית צל. -עמידה בשטחים נבחנו בפרק "שטחים". השטחים עומדים במותר. -פורסמה הקלה כנדרש. מחסן : קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעים מחסנים בחלל מתחת להרחבות + שביל גישה חיצוני לאורור המחסנים.		

ע"פ תכנית 3907 סעיף 10(ו): "חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה ויווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. הועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספת בניה לדירה למעל החלל." בבקשה הנידונה לא נוצרו חללים מתחת לתוספות המבוקשות. המחסנים מבוקשים מכח 8% עד 20 מ"ר. שטח הדירות 2- 9-17 הינו 121.93 מ"ר. $121.93 \times 8\% = 9.75$ מ"ר. שטח דירת גג הינו 164.84 מ"ר – $164.84 \times 8\% = 13.19$ מ"ר. מוצע בבקשה: מחן לדירות 2-9-17 בשטח של 8.49 מ"ר לכל מחסן ולדירה 25 מוצע מחסן של 9.14 מ"ר. השטחים עומדים במותר, המדרגות והשביל גישה מקובלים מבחינה תכנונית ולכן אין מניעה לאשר. מרפסות: קומה א' במפלס +2.75: דירה מס' 9: חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ"ר בעומק 1.80 מ', מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות: עומק: "ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה". עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר. מרווח: המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין אחורי כתום. ע"פ מדיניות "ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80 מ' ולכן אין מניעה לאשר. צמד: קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות. צל: קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבוקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית: בעומק 1.80 מ' שטח מקורה: 5.31 ושטח לט מקורה 4.36 מ"ר, מחוץ לקו בניין כתום.		

בחינת עמידות בתקנות : עומק : " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין קידמי כתום. ע"פ מדיניות" ניתנת חריגה של 2מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ' ולכן אין מניעה לאשר . צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל : קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. בחינת עמידות בשטחים המותרים : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". מוצע בבקשה : סה"כ שטח מרפסת מקורה לדירה 9 : 14 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה כי הממוצע של שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. קומה ב' במפלס +6.87 : דירה מס' 17 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ"ר בעומק 1.80 מ' , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות : עומק : " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין אחורי כתום. ע"פ מדיניות" ניתנת חריגה של 2מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ' ולכן אין מניעה לאשר . צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל : קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. שטחים : מוצעת מרפסת בשטח קטן מ12 מ"ר – אין מניעה לאשר.		

חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.80 מ' ובשטח 10.39 מ"ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות : עומק : " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין קידמי כתום. ע"פ מדיניות" ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80 מ' ולכן אין מניעה לאשר . צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות . צל : קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. שטחים : "שטח מותר למרפסות לא מקורות, ללא הגבלה בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות"- אין מניעה לאשר. קומת ג' במפלס +9.62 : דירה מס' 25 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.80 מ' ובשטח 19.02 מ"ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות : עומק : " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין אחורי כתום. ע"פ מדיניות" ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80 מ' ולכן אין מניעה לאשר . צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות . צל : קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. שטחים : "שטח מותר למרפסות לא מקורות, ללא הגבלה בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות"- אין מניעה לאשר.		

קומת ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 25 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח 61.09 מ"ר. אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע בבקשה : עמודת ממ"דים, מעטפת לדירה 1 וממ"ד לדירות 9-17-25. שטח הממ"דים המוצעים : 8.99 מ"ר נטו. 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 "תוספת ממ"ד ומבואה מחוץ לקו בניין" -כנדרש. *מיקום הממ"ד : בליטה מקו בניין צידי : הממ"ד בולט מקו בניין צידי ע"פ תקנות תמ"א 40 ניתן לחרוג מקו בניין צידי עד 2 מ' מגבול מגרש. נשאר 3.93 מ' בין הממ"ד עד לגבול מגרש כנדרש. תכנית צל : לא הוגשה תכנית צל כנדרש. יש להציג תכנית צל- לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות. גג ממ"ד- גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ל לא שימוש- צוין כנדרש על גג הממ"ד " גג ללא שימוש". אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל ומשלוח הודעות ולאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : הבקשה עומדת בסעיף שלביות ביצוע של התכנית 8616 היות ומוצע בבקשה תוספת לכל העמודה מלמעלה למטה ללא דילוג על קומה כלשהיא. תימוכין קניינים : בניה על הגג : "בנייה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין".		

בניית ממ"ד: 1/3 מבעלי הכניסה הרלוונטית המהווים חצי מהעמודה"- כל העמודה מבקשת ממ"ד למעט דירת עמידר בקומת הקרקע אשר אישרה בניית מעטפת. בניית מחסנים : 2/3 מהעמודה או מהכניסה " . באחריות הדסק במסגרת פתיחת תיק התקבלו חתימות כנדרש. אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 11/03/2026 - " לאשר את הבקשה " . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 04/02/2026 - " לאשר את הבקשה " . נוהל בקרה הנדסית : התוכניות 8616 ו 3907 אינם כוללות בהוראותיהם דרישה לנוהל בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספות ציודיות- שטח עיקרי מכח תבע 8616 בתואם את נספח הבינוי במדויק+מרפסות זיז לדירות. מוצעת תוספת קומה כשטח עיקרי לדירת הגג מכח התב"ע 3907 + 5% השלמת דירת גג. בנוסף , מבוקשת עמודת ממ"דים ומחסנים לדירות של אותה עמודה. לדירה בקומת הקרקע מוצעות מעטפות בלבד היות ומדובר בדירת עמידר. לעמודת הממדים לא הוגשה תכנית צל כנדרש. יש להציג תכנית צל , לאחר שתאושר התיק יופנה למשלוח הודעות ולאחר מיכן		

הבקשה תובא לדיון חוזר.		
הקלה בחריגה מקו בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות זיזיות הקלה בדבר עומק מרפסת זיז מעבר ל 1.5 מטר המותרים ועד 2 מטר שטח מרפסת זיז מקורה עד 14 מ"ר מדרגות חיצוניות חצר אנגלית כניסה ואוורור למחסנים הקלה בדבר שטח מחסן עד מעבר ל-8% ועד 20 מ"ר תוספת קומת מחסנים- שטח שרות מוצע בתחום קווי בנין מתחת לתוספת שטח הרחבת הבניין המבוקש הקלה בחריגה מקו בניין צידי עבור תוספת ממ"ד תוספת קומה על הגג, תוספת שטח עקרי מכח 5% השלמת גג תוספת בניית קומה על הגג 25 מ"ר ללא נסיגה של 1.2 מטר הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי	30/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה תוספות ציודיות- שטח עיקרי מכח תבע 8616 בתואם את נספח הבינוי במדויק+מרפסות זיז לדירות. מוצעת תוספת קומה כשטח עיקרי לדירת הגג מכח התב"ע 3907 + 5% השלמת דירת גג.

בנוסף, מבוקשים ומחסנים לדירות של אותה עמודה ועמודת ממ"דים.

לדירה בקומת הקרקע מוצעת מעטפת בלבד לממ"ד ולהרחבה בלבד היות ומדובר בדירת עמידר.

לעמודת הממדים לא הוגשה תכנית צל כנדרש כמו כן לא הוצגה תכנית צל לתוספת 5% השלמת דירת גג.

יש להציג תכניות צל הנדרשות. לאחר שתאושר התיק יופנה למשלוח הודעות ולאחר מיכן הבקשה תובא לדיון חוזר.

בנוסף יש לבצע את התיקונים הבאים :

ממ"ד :

תכנית צל : לא הוגשה תכנית צל כנדרש. יש להציג תכנית צל לממ"דים לכל הבניין - לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות.

5% השלמת דירת גג :

- אישור שיפור אדריכלי – התקבל אישור שיפור אדריכלי בכפוף להצגת תכנית צל.

- הצגת תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לתוספת 5% השלמת דירת גג לשאר דירות הגג.

יש להציג תכנית צל כנדרש לכל דירות הגג של הבניין- לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות.

מרפסות :

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 9 :

חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ"ר בעומק 1.80 מ' , מחוץ לקו בניין כתום.

חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית : בעומק 1.80 מ' שטח מקורה : 5.31 ושטח לט מקורה 4.36 מ"ר , מחוץ לקו בניין כתום.

בחינת עמידות בשטחים המותרים : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". מוצע בבקשה : סה"כ שטח מרפסת מקורה לדירה 9 : 14 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה כי הממוצע של שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ"ר לדירה.

ליקויים גרפים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0475.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית גדר, סגירת מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה בקומת קרקע, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לוי יוסף
עורך הבקשה	מזוז שירה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

גדליה בובליק 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996	405	אזור מגורים מיוחד	
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות מעל קומת מרתף,

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 2.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 3.90 - קומת מרתף: מוצעת תוספת מחסן לדירה מס' 2 עם גישה חיצונית בהיקף של 8.76 מ"ר, וכן יסודות להגבהת חצר בקומה למעלה.

ובחלק הצפוני מוצעים יסודות ממ"ד.

מפלס 1.40 - קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית של הדירה בהיקף של 20.61 מ"ר וכן תוספת ממ"ד בהיקף של 15 מ"ר.

בנוסף מוצעת מרפסת בחזית הדרומית בהיקף של 9.20 מ"ר, וכן הגבהת חצר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין זה,

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו:

תיק בניין 2005/826.2, ההיתר בתיק זה הופק בתאריך 22/07/2020 ובמסגרתו בקשו עמודת ממ"דים ותוספת מרפסות ותוספת בניה בהיקף של 88.13 מ"ר, לדירות בחזית הצפונית.

תיק בניין 2005/826, ההיתר בתיק זה הופק בתאריך 13/12/2006 במסגרתו בקשו תוספת מרפסות ותוספת בניה על הגג

וכן תיק 98/274.3 שגם הוא לתוספת בניה על הגג.

בנוסף היתה קיימת בקשה זוהה בתיק 2005/826.3 לדירה זו אשר פג תוקפה ולא התקבל אישור ממנהל האגף לחדש ולכן נדחתה.

בבקשה זו התקבל אישור ממנהל האגף על הניוד המוצע.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלות:

ניוד שטח מצד צפון לדרום בתוך תחום קונטור הבניין

בניה בשונה מנספח בינוי

בניה שלא בהינף אחד.

בניית מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 10/02/2026, התקבלו 2 התנגדויות, כאשר אחת מהן הוסרה וכרגע ישנה התנגדות אחת

מידע קודם

מתאריך		
התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים, להלן ההתנגדות שהוגשה: התקבלו שני התנגדויות בפתיחת התיק כאשר אחת מהן הוסרה וכעת נותרה התנגדות אחת מהדיירת בעמודה הימנית בקומה עליונה בשם דינה כהנא המתנגדת לממ"ד המוגדל וטוענת כי הוא על שטח חצר וכן על תא ביוב וכן מתנגדים להגבהת החצר בחזית הנגדית כאשר יש לציין כי מיקומה הוא במיקום תוספות ע"פ תב"ע ומבקשים התחייבות שלא ייפגעו תשתיות. יש לציין כי גם בתיק המקורי היא התנגדה לתכנית הצל שהוצגה לה ולכן היא הוסרה מהבקשה, הממ"ד המוצע אינו פוגע בעמודה זו כלל היות והוא מוצע בתת הקרקע כאשר הגג שלו במפלס הגדר הקיימת מלבד נושא זה המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: ממ"ד מוצע: הוגשה תכנית צל ליתר הדירות בעמודה, היות ומדובר בבניין מדורג תכנית הצל לדירות העליונות אינה יכולה להיות מעל הממ"ד המוצע, ולכן הוצגה להם תכנית צל ישימה, מבוקש תיק באזור זה אשר טרם נפתח, יש לתאם מולם את מיקום תכנית הצל לממ"ד באופן מדויק יש לציין כי הממ"ד מוצע בתת הקרקע במפלס תחתון ואינו פוגע בתכנון ממדים עתידי מרפסת מוצעת: לא ניתן לאשר את סגירתה היות וניתן לאפשר סגירת מרפסות התואמות נספח בינוי במדויק. ליקויים גרפים:	24/05/2026	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

יש לתקן את התיקונים ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4535 תחילת תוקף : 15/07/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 2263 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס 3.90 - קומת מרתף : מוצעת תוספת מחסן לדירה מס' 2 עם גישה חיצונית בהיקף של 8.76 מ"ר, וכן יסודות להגבהת חצר בקומה למעלה.	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

המחסן מבוקש מכח 8% משטח הדירה וממוקם מתחת למרפסת מוצעת למעלה, בתקנון התכנית סעיף 10ג' נקבע כי "חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה ייסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלו יהיו שטחים משותפים לכל הדיירים" דירה זו הינה בנויה בצורה מדורגת ואינה כלולה בתוספת של כל העמודה שלה בנוסף, כפי שיפורט במפלס רלוונטי התוספת ע"פ תב"ע שאמורה היתה להיות בחזית זו נוידה לחזית נגדית עקב עבירת בניה של השכן אשר מנעה מימוש מלא של התוספת, ניוד זה אושר ע"י מנהל האגף. בנסיבות המפורטות לעיל ובאופן חריג, ניתן לאשר את המחסן המוצע מתחת למרפסת ובניחוד לאור העובדה כי הוא מוצע בתחום קווי הבניין לתוספות וכי מדובר בבניין מדורג ואין עוד דירות שיכולות היו לקבל מחסן מתחת לתוספת. הוצגו תכניות צל ליתר הדירות בעמודה בחלל שיווצר מתחת לתוספת ע"פ התב"ע בחזית הנגדית. שטח המחסן ייבחן בפרק "שטחים" בנוסף מוצעים יסודות הממ"ד שמבוקש בקומה מעל כפי שיפורט. מפלס 1.40 - קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית של הדירה בהיקף של 20.61 מ"ר, שטח זה מבוקש מניוד שטח בחזית הנגדית, ע"פ נספח הבינוי ניתן לאפשר הרחבות בחזית הדרומית ובמסגרת הבקשה מבוקש לנייד את השטח לחזית הנגדית, ניוד זה קיבל את אישור מנהל האגף בתיק הקודם 2005/826.3 שנפתח אך לא התקדם היות ופג תוקפו. הניוד מבוקש היות ובמיקום של תוספת לפי תב"ע ישנה עבירת בנייה קיימת של השכן אשר מונעת מימוש מלא של התוספת. השטח מבוקש בתוך מעטפת בניין קיימת ובחום הקונטור הקיים, כאשר מדובר בבניין מדורג וההשפעה היחידה לניוד זה הינה לקומה העליונה אשר לפי הנספח יש להם תוספת גג מעל התוספת לדירה זו, התקבלה חתימה פוזיטיבית של הדיירת מעל אשר מוותרת על האפשרות לבינוי מרפסת גג מעל התוספות לפי תב"ע, לפיכך אין מניעה לאשר את הניוד אשר אושר כבר בתיק הקודם ע"י מנהל האגף. בסמיכות לשטח המנייד בחזית צפונית מבוקש ממ"ד מוגדל בהתאם לתיקון 163 לחוק בחינת עמידת הממ"ד במדיניות מהנדס עיר: לכניסה המערבית כבר ישנה עמודת ממדים קיימת בהיתר		

לכניסה הימנית המזרחית לא הוצגה תכנית צל עקב התנגדות של דיירים לתכנית הצל בתיק הקודם, ניתנת אפשרות לתכנון ממ"ד עתידי והממ"ד המוצע אינו פוגע כלל בעמודה סמוכה. מדובר בחלקה בעלת שני חזיתות קדמיות ולכן לא ניתן למקם את הממ"ד בחזית אחורית, ולעמודה זו לא קיימות חזיתות צידיות מיקומו הינו היחיד המתאפשר לדירה היות ובשאר המקומות יש חלונות שכנים/ מיקום תוספת עתידית לפי תב"ע. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. בנוסף מוצעת מרפסת בחזית הדרומית בהיקף של 9.20 מ"ר, וכן הגבהת חצר המרפסת מבוקשת במיקום של בינוי עתידי לפי תב"ע כאשר כאמור הבינוי מנויד לחזית הצפונית, המרפסת מבוקשת בהיקף קטן יותר, אין מניעה לאשרה. את סגירתה לא ניתן לאשר היות וניתן לאפשר סגירת מרפסות התואמות נספח בינוי במדויק. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6852.00 שנמסר בתאריך : 03/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 4535 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספות עומדות בתחום קווי הבניין למעט הממ"ד כפי שנכתב לעיל. אין מניעה לאשר. מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה		

גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 2 סך שטח עיקרי מותר הינו 20.61 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.61 מ"ר- השטח המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. הממ"ד מוצע במסגרת של מיגון ומכח תיקון 163 לחוק המאפשר ממ"ד מוגדל. שטח מרפסות לדירה זו ע"פ תב"ע הינו 9.70 מ"ר המרפסת מוצעת בשטח של 9.20 מ"ר- עומדת במותר ואין מניעה לאשר. ממדים		

מבוקש ממ"ד מוגדל בהתאם לתיקון 163 לחוק בחינת עמידת הממ"ד במדיניות מהנדס עיר : לכניסה המערבית כבר ישנה עמודת ממדים קיימת בהיתר לכניסה הימנית המזרחית לא הוצגה תכנית צל עקב התנגדות של דיירים לתכנית הצל בתיק הקודם, ניתנת אפשרות לתכנון ממ"ד עתידי והממ"ד המוצע אינו פוגע כלל בעמודה סמוכה. מדובר בחלקה בעלת שני חזיתות קדמיות ולכן לא ניתן למקם את הממ"ד בחזית אחורית, ולעמודה זו לא קיימות חזיתות צידיות מיקומו הינו היחיד המתאפשר לדירה היות ובשאר המקומות יש חלונות שכנים/ מיקום תוספת עתידית לפי תב"ע. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. חדרים מחוזקים ל"ר שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : " תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה , ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה עם ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה." ל"ר היות והתוספת מנוידת, התקבלה חתימה פוזיטיבית של דיירת הקומה מעל כי היא מוותרת על רפסת הגג המוקנית לה מכח התב"ע השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

ל"ר מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו 6 חתימות אשר מהוות 2/3 ואושרו בפתיחת התיק ע"י דסק שירות לקוחות תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 26/02/2026 חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 20/04/2026 התנגדויות התקבלו שני התנגדויות בפתיחת התיק כאשר אחת מהן הוסרה וכעת נותרה התנגדות אחת מהדיירת בעמודה הימנית בקומה עליונה בשם דינה כהנא המתנגדת לממ"ד המוגדל וטוענת כי הוא על שטח חצר וכן על תא ביוב וכן מתנגדים להגבהת החצר בחזית הנגדית כאשר יש לציין כי מיקומה הוא במיקום תוספות ע"פ תב"ע		

ומבקשים התחייבות שלא ייפגעו תשתיות. יש לציין כי גם בתיק המקורי היא התנגדה לתכנית הצל שהוצגה לה ולכן היא הוסרה מהבקשה, הממ"ד המוצע אינו פוגע בעמודה זו כלל היות והוא מוצע בתת הקרקע כאשר הגג שלו במפלס הגדר הקיימת חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את הניוד המוצע, מרפסת מוצעת- יש לבטל סגירה.		
ניוד שטח מצד דרום לצפון בתוך תחום קונטור הבניין בניה בשונה מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד בניית מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה.	20/01/2026	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

9	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים,

להלן ההתנגדות שהוגשה :

התקבלו שני התנגדויות בפתיחת התיק כאשר אחת מהן הוסרה וכעת נותרה התנגדות אחת מהדיירת בעמודה הימנית בקומה עליונה בשם דינה כהנא

המתנגדת לממ"ד המוגדל וטוענת כי הוא על שטח חצר וכן על תא ביוב

וכן מתנגדים להגבהת החצר בחזית הנגדית כאשר יש לציין כי מיקומה הוא במיקום תוספות ע"פ תב"ע

ומבקשים התחייבות שלא ייפגעו תשתיות.

יש לציין כי גם בתיק המקורי היא התנגדה לתכנית הצל שהוצגה לה ולכן היא הוסרה מהבקשה,

הממ"ד המוצע אינו פוגע בעמודה זו כלל היות והוא מוצע בתת הקרקע כאשר הגג שלו במפלס הגדר הקיימת

מלבד נושא זה המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד מוצע :

הוגשה תכנית צל ליתר הדירות בעמודה , היות ומדובר בבניין מדורג תכנית הצל לדירות העליונות אינה יכולה להיות מעל הממ"ד המוצע, ולכן הוצגה להם תכנית צל ישימה, מבוקש תיק באזור זה אשר טרם נפתח, יש לתאם מולם את מיקום תכנית הצל לממ"ד באופן מדויק

יש לציין כי הממ"ד מוצע בתת הקרקע במפלס תחתון ואינו פוגע בתכנון ממדים עתידי

מרפסת מוצעת :

לא ניתן לאשר את סגירתה היות וניתן לאפשר סגירת מרפסות התואמות נספח בינוי במדויק.

ליקויים גרפים :

יש לתקן את התיקונים ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1996/1037.07</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ריצוף גג שכן, מרפסת זיז וגשר נגישות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נחשון רות נחמה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 10, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3932ג	תחילת תוקף	27/03/2001	13	אזור מגורים 4 מיוחד	5869

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 10/05/1998 בת.ב. 1995/0516.02 עבור " תוספת בניה לשלושה דיירים" בהיתר זה אושרו 31.68 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 01/11/2023 בת.ב. 1995/0516.04 עבור " תוספת בניה תואמת תב"ע 3932א" + 3932ג", שינוי בפתחים, ממ"ד " בהיתר זה אושרו 31.20 מ"ר לשטח עיקרי ו- 12.18 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים מדורג בן 4 קומות מעל קומת מרתף למחסנים המשמש למגורים ברחוב הנרי מורגנטאו 10, בשכונת רמות גוש : 30720 , חלקה : 13.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +8.40 :

עבור מש' נחשון :

חזית צפונית -מזרחית :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

מוצע גשר נגישות למפלס המדרכה.

מוצע חלון וכן הרחבת פתח.

חזית דרומית -מזרחית :

מוצעת תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת (הכשרת עבירה).

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע חלון.

קומת גג, מפלס +11.12 :

מוצע גג לתוספות המוצעות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה בדבר תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג".
2. "הקלה בדבר בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי עומד בתקנות בנייה במרווחים".
3. "הקלה בדבר בניית גשר בשונה מנספח בינוי לצורך שיפור נגישות למבנה".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 03/02/2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : התוכנית מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובחינה נמצא כי המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה מכח 5% השלמת דירת גג בבניין מדורג ובקשה כזו לא תחול בבניינים מדורגים עפ"י מדיניות מהנדס עיר, בנוסף מוצעת תוספת בניה בחריגה מקו בניין כתום כאשר קווי הבניין מעוגנים בסטייה ניכרת, גשר הנגישות אינו מקובל מבחינה תכנונית ועוד הערות רישויות וטכניות לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. קווי בניין : החריגה מקווי בניין כתומים מותרת עבור מרפסות אך המרפסת המוצעת מהווה מרפסת כניסה לתוספת בניה החורגת מקו בניין ולא ניתן לאשר תוספת זו. - (ראה סעיף מרפסות זיז). - (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג). - (ראה סעיף גשר נגישות). שטחי בניה : ש. עיקרי : תוספת הבניה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי עורך הבקשה מציג חישוב מכח 5% השלמת דירת גג, השטח המבוקש אינו עומד בהנחיות לבקשה מכח שטח זה. על כן לא ניתן לאשר - (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג).

5% השלמת דירת גג : בבחינה נמצא כי הבניין הינו מבנה מדורג כאשר עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 5% השלמת דירת גג לא תחול בקוטג'ים, בבתים פרטיים ובמבנים מדורגים. על כן לא ניתן לבקש שטחים אלו מכח 5% השלמת דירת גג ויש להסירם מהבקשה. מרפסות זיז : קומה ג', מפלס +8.40 : חזית צפונית-מזרחית : המרפסת מהווה כניסה מהגשר לתוספת המוצעת בחזית זו כאשר התוספת חורגת מקו הבניין ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין כתום כאשר קווי הבניין מעוגנים בסטייה ניכרת וכן המרפסת המוצעת בחלקה העמוק באזור הכניסה לתוספת הבניה אינה עומדת בתקנות בניה במרווחים. על כן לא ניתן לבחון את המרפסת כפי שמוצעת כעת- יש להציע מרפסת כניסה לדירה במיקום בו לא תהווה חריגה מהוראות התוכנית. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.40 : חזית דרומית-מזרחית : המרפסת המוצעת אינה תואמת נספח בינוי כאשר עפ"י הנספח עבור יח"ד זו מוצעת תוספת בניה המקורה ע"י גג רעפים, חלק מהמרפסת המוצעת הינה על גג שכן שעפ"י ההיתר הוצע כגג רעפים ובפועל נבנה כגג שטוח ולא ניתן לאשר מרפסת גג על עבירת בניה על כן -יש לצמצם את מרפסת הגג לתחום התוספת המוצעת עפ"י נספח. גשר נגישות : מוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +8.40, חזית צפונית-מזרחית : הגשר המוצע נותן מענה ל-2 יח"ד כאשר הדירה הסמוכה אינה		

מבקשת בבקשה, אולם הגשר אינו מקובל תכנונית - יש להציע גשר שיהווה אלמנט אדריכלי מבחינה חזותית. חוות דעת אדריכלית : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג3932 תחילת תוקף : 27/03/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : ג3932 תחילת תוקף 27/03/2001 אזור מגורים 4 מיוחד. ג3932 תחילת תוקף 28/03/1997 אזור מגורים 4 מיוחד.	07/05/2026	חוות דעת תכנונית

3932א תחילת תוקף 26/02/1995 אזור מגורים 4 מיוחד. תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית החלה בחלקה מס' 3932ג לא קיים סעיף סטייה ניכרת. אולם עפ"י סעיף 8 בתב"ע 3932א קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ובכך מהקטנת המרווחים - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : קומה ג', מפלס +8.40 חזית צפונית -מזרחית : עבור משי' נחשון : מוצעת תוספת בניה וכן מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. בנוסף מוצע גשר נגישות למפלס המדרכה. המוצע בחזית זו חורג מקו בניין בניין קדמי כאשר 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 3907א שם לא היה קווי בניין) ." החריגה מקווי בניין כתומים מותרת עבור מרפסות אך המרפסת המוצעת מהווה מרפסת כניסה לתוספת בניה החורגת מקו בניין ולא ניתן לאשר תוספת זו. - (ראה סעיף מרפסות זיז). - (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג). - (ראה סעיף גשר נגישות).		

שלביות ביצוע: סעיף 9 (ח): "שלבי הביצוע: בכל בניין הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה בשונה מנספח הבינוי וכן מרפסת גג בקומה עליונה בשטח תוספת בניה עפ"י נספח, עניין השלבויות אינו רלוונטי לבקשה זו - אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי שותק דהיינו "מחייב". מוצע בבקשה ולא תואם נספח בינוי: קומה ג', מפלס +8.40: עבור משי' נחשון: חזית צפונית -מזרחית: מוצעת תוספת בניה. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. מוצע גשר נגישות למפלס המדרכה. מוצע חלון וכן הרחבת פתח. חזית דרומית -מזרחית: מוצעת תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת (הכשרת עבירה) מוצעת מרפסת גג לא מקורה. חזית מזרחית: מוצע חלון. קומת גג, מפלס +11.12: מוצע גג לתוספות המוצעות. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע גשרון נגישות בשונה מנספח וכן תוספות בניה שאינן מוצעות עפ"י נספח וכן מרפסת גג בשטח שבחלקו עפ"י התב"ע מוצעת תוספת בניה, פורסמו הקלות בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי -כנדרש.		

לעניין הגשרון - (ראה סעיף גשר נגישות). לעניין תוספות הבניה - (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג). לעניין מרפסת המהווה כניסה לדירה - (ראה סעיף מרפסת זיז). לעניין מרפסת גג - (ראה סעיף מרפסת גג). שטחי בניה : ש. עיקרי : עבור משי' נחשון : מותר בתב"ע עפ"י נספח חישוב שטחים בנספח הבינוי מס' 1 : 8.64 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) : 88.32 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 20.93 מ"ר. תוספת הבניה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי עורך הבקשה מציג חישוב מכח 5% השלמת דירת גג, השטח המבוקש אינו עומד בהנחיות לבקשה מכח שטח זה. על כן לא ניתן לאשר - (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג). 5% השלמת דירת גג : מוצע בבקשה תוספות בניה בחזית צפונית - מזרחית ודרומית - מזרחית התוספות המוצעות אינן מכח התב"ע ועורך הבקשה מבקש שטחים אלו מכח 5% השלמת דירת גג. בבחינה נמצא כי הבניין הינו מבנה מדורג כאשר עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 5% השלמת דירת גג לא תחול בקוטג'ים, בבתים פרטיים ובמבנים מדורגים. על כן לא ניתן לבקש שטחים אלו מכח 5% השלמת דירת גג ויש להסירם מהבקשה. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 4 קומות מעל קומת מרתף למחסנים.		

מוצע בבקשה תוספת בניה עבור קומה קיימת, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 8 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 8 יח"ד. מוצע בבקשה תוספת בניה עבור יח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה הבנייה כמצוין בנספח מס' 1. מוצע בבקשה תוספת בניה כהרחבה לקומה קיימת אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיז : קומה ג', מפלס +8.40 : חזית צפונית - מזרחית : עבור משי' נחשון מוצעת מרפסת זיז לא מקורה - בעומק של 2.33 מ', ובחלקה בעומק של 1.50 מ' רוחב של 10.09 מ' ובשטח של 17.39 מ"ר, המרפסת אינה תואמת נספח בינוי וחורגת מקו בניין כתום - קדמי, המרפסת מהווה כניסה מהגשר לתוספת המוצעת בחזית זו כאשר התוספת חורגת מקו הבניין ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין כתום כאשר קווי הבניין מעוגנים בסטייה ניכרת וכן המרפסת המוצעת בחלקה העמוק באזור הכניסה לתוספת הבניה אינה עומדת בתקנות בניה במרווחים. על כן לא ניתן לבחון את המרפסת כפי שמוצעת כעת - יש להציע מרפסת כניסה לדירה במיקום בו לא תהווה חריגה מהוראות התוכנית. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.40 : חזית דרומית - מזרחית :		

עבור משי' נחשון מוצעת מרפסת גג לא מקורה. בעומק של 4.20 מ', רוחב של 4.80 מ' ובשטח של 20.16 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת נספח בינוי כאשר עפ"י הנספח עבור יח"ד זו מוצעת תוספת בניה המקורה ע"י גג רעפים, חלק מהמרפסת המוצעת הינה על גג שכן שעפ"י ההיתר הוצע כגג רעפים ובפועל נבנה כגג שטוח ולא ניתן לאשר מרפסת גג על עבירת בניה על כן - יש לצמצם את מרפסת הגג לתחום התוספת המוצעת עפ"י נספח. גשר נגישות : מוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +8.40 : חזית צפונית -מזרחית : עבור משי' נחשון מוצע גשר נגישות ממפלס המדרכה ברחוה מורגנטאו. ע"פ תיק רישוי מס' 1978/149.4 -יהיה ניתן לאשר את הגשרים וזאת על סמך ההקלה שפורסמה במידה ויתכננו את הגשרים עפ"י הייעוץ המשפטי שנעשה בבקשה 16/857 וכמפורט להלן : עפ"י הסיכום בבקשה 2016/857 שהיה עם מנהל האגף ובכפוף להנחית הייעוץ המשפטי עם עו"ד אילנית מיכאלי שבו נקבע : " שלא נמצאה כניסה קובעת לבניין וזאת כיוון שמדובר במבנה מדורג של קוטג'ים, בנוסף לכך הגשרונים נותנים מענה כל גשרון לשתי יח"ד ולכן ניתן לראות בגשרון המוצע כעומדבהוראות החוק והתקנות ע"פ סעיף 4.09 (10) בתקנות בניה מותרת במרווח ." הגשר המוצע נותן מענה ל-2 יח"ד כאשר הדירה הסמוכה אינה מבקשת בבקשה, אולם הגשר אינו מקובל תכנונית - יש להציע גשר שיהווה אלמנט אדריכלי מבחינה חזותית. נוהל בקרה הנדסית : התוכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים וכן עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 20/01/2026 ע"י ענבל כהנה. חוות דעת אדריכלית :		

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה מכח 5% השלמת דירת גג בבניין מדורג ובקשה כזו לא תחול בבנינים מדורגים עפ"י מדיניות מהנדס עיר, בנוסף מוצעת תוספת בניה בחריגה מקו בניין כתום כאשר קווי הבניין מעוגנים בסטייה ניכרת, גשר הנגישות אינו מקובל מבחינה תכנונית ועוד הערות רישויות וטכניות לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. לטענת המתנגד רונן שאול הגר בדירת סמוכה למבקש : "התנגדות א' לבניית הגשר-השביל הפולש המוצע כעת עובר ממש קרוב לחלון שלנו חוסם את הראות , האור ואת הפרטיות שיש לנו כיום" "השביל אפילו חורג לתוך השטח שלנו". * התנגדות ב' לריצוף גג שכן בניה עתידה על גג זה לאחר ריצופו מקטינה משמעותית את הנוף הנשקף מדירתנו" * התנגדות ג'- לבניה מכח 5% השלמת דירת גג- איננו יודעים בדיוק במה מדובר אם במקרה הטוב מדובר למשל רק על תוספת בניה בגג של המבקשים יש לקבל הסכמה של כלל הדיירים". לטענת המתנגד יורם עזרן הגר בבניין הסמוך : "בניית מרפסת מול רחוב מורגנטאו תכער את הבניין ותפגע בפרטיות של כל הדיירים". "אנו מתנגדים לריצוף המרפסת לכיוון דרוסדבר זה פוגע בפרטיות שלנו". * "דבר כזה הוא תקדימי- בשום בניין מדורג באזור לא ניתן לבנות מרפסת על שתי תוספות מתחת". * "תוספת של 5% -זה בעצם לבנות על גג משותף דבר שמכער את הבניין ופוגע בפרטיות" * "פתיחת 2 חלונות לכיוון בניין 12 פוגעת בפרטיות ומוסיף לנו רעש". * "הבניה נעשתה לא מקובל עלינו בקשת אישור בניה לאחר בניה" אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

הקלה בדבר תוספת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג	13/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי עומד בתקנות בניה במרווחים		
הקלה בדבר בניית גשר בשונה מנספח בינוי לצורך שיפור נגישות למבנה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	אישור מכון התקנים
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

התוכנית מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובחינה נמצא כי המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה מכח 5% השלמת דירת גג בבניין מדורג ובקשה כזו לא תחול בבניינים מדורגים עפ"י מדיניות מהנדס עיר, בנוסף מוצעת תוספת בניה בחריגה מקו בניין כתום כאשר קווי הבניין מעוגנים בסטייה ניכרת, גשר הנגישות אינו מקובל מבחינה תכנונית ועוד הערות רישויות וטכניות לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

קווי בניין :

החריגה מקווי בניין כתומים מותרת עבור מרפסות אך המרפסת המוצעת מהווה מרפסת כניסה לתוספת בניה החורגת מקו בניין ולא ניתן לאשר תוספת זו.

- (ראה סעיף מרפסות זיז).

- (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג).

- (ראה סעיף גשר נגישות).

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

תוספת הבניה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי עורך הבקשה מציג חישוב מכח 5% השלמת דירת גג, השטח המבוקש אינו עומד בהנחיות לבקשה מכח שטח זה.

על כן לא ניתן לאשר - (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג).

5% השלמת דירת גג :

בבחינה נמצא כי הבניין הינו מבנה מדורג כאשר עפ"י מדיניות מהנדס עיר :

5% השלמת דירת גג לא תחול בקוטג'ים, בבתים פרטיים ובמבנים מדורגים.

על כן לא ניתן לבקש שטחים אלו מכח 5% השלמת דירת גג ויש להסירם מהבקשה.

מרפסות זיז :

קומה ג', מפלס +8.40 :

חזית צפונית - מזרחית :

המרפסת מהווה כניסה מהגשר לתוספת המוצעת בחזית זו כאשר התוספת חורגת מקו הבניין ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין כתום כאשר קווי הבניין מעוגנים בסטייה ניכרת וכן המרפסת המוצעת בחלקה העמוק באזור הכניסה לתוספת הבניה אינה עומדת בתקנות בניה במרווחים.

על כן לא ניתן לבחון את המרפסת כפי שמוצעת כעת- יש להציע מרפסת כניסה לדירה במיקום בו לא תהווה חריגה מהוראות התוכנית.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +8.40 :

חזית דרומית - מזרחית :

המרפסת המוצעת אינה תואמת נספח בינוי כאשר עפ"י הנספח עבור יח"ד זו מוצעת תוספת בניה המקורה ע"י גג רעפים, חלק מהמרפסת המוצעת הינה על גג שכן שעפ"י ההיתר הוצע כגג רעפים ובפועל נבנה כגג שטוח ולא ניתן לאשר מרפסת גג על עבירת בניה על כן -יש לצמצם את מרפסת הגג לתחום התוספת המוצעת עפ"י נספח.

גשר נגישות :

מוצע בבקשה :

קומה ג', מפלס +8.40, חזית צפונית - מזרחית :

הגשר המוצע נותן מענה ל-2 יח"ד כאשר הדירה הסמוכה אינה מבקשת בבקשה, אולם הגשר אינו מקובל תכנונית - יש להציע גשר שיהווה אלמנט אדריכלי מבחינה חזותית.

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1993/0431.02</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סוויסא מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הרב אליהו לופיאן 14, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30564	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ג	תחילת תוקף	05/09/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 10.07.1994 בת.ב. 1993/0431.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 04.06.2025 בת.ב. 1993/0431.01 ובו אושר "הרחבת דירה ותוספת קומה כולל מדרגות, מרפסות ומחסן".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין קיים בן 4 קומות המשמש למגורים ברח' אליהו לופיאן 14, בשכ' רמת שלמה.

גוש : 30564, חלקה : 20.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.72 :

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת שטחי מגורים + מחסן (הכשרת עבירה).

קומה ג', מפלס +8.48 :

חזית צפונית מזרחית :

מוצע גג ללא שימוש מעל התוספת המוצעת.

חזית דרומית מערבית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל התוספת הקיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"ניוד שטחים מאושרים בתב"ע 14000 – מאחר ואינם ניתנים למימוש".

תום מועד להגשת התנגדויות 24.02.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

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

מידע קודם

מתאריך	
24/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
קווי בניין :	
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5911.00 שהוגש מיום 13.7.2025 ע"י המח' למידע תכנוני.	
קו הבניין מסומן באדום.	

נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים בקומה ב' בחזית הצפונית. בתוכנית 14000ג', סעיף 4.1.2 יא (2) : "ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית, עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת ע"מ לאפשר גמישות במיקום תוספות הבניה בשלב מימוש התוכנית. כאמור הבניה המוצעת קיימת בפועל בחריגה של כ-20 ס"מ מקו בניין, עפ"י הסעיף שלעיל אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה. לא פורסמה הקלה כנדרש – יש לפרסם. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים : שטחי בניה : בחישוב שטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה, השטח המנויד בקומה ב' מחושב בחלקו כקיים, בנוסף, השטח המנויד בקומה ג' אינו מחושב בחישוב השטחים יש לחשב כמוצע. בנוסף, מצוין בקומה ג' שמנויד שטח המאושר בתב"ע מחזית דרומית לחזית צפונית. לא ברור בהרמוניקה היכן הניוד, וכן לא מחושב בחישוב השטחים כשטח מוצע, יש לחשב ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים. בחישוב השטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה לא חושבו קירות המחסן המנויד, יש לחשבם כשטח מוצע. השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים, אך ישנם שטחים שלא חושבו – יש לחשבם ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.48 : חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל התוספת הקיימת בעומק (מזרחי) של 3.25 מ' ו-(מערבי) של 1.46 מ', ברוחב (צפוני) של 6.91 מ' ו-(דרומי) של 3.6 מ', בשטח של 16.52 מ"ר. בהיתר 1993/0431.01 אושר בינוי במיקום המרפסת המבוקשת בהיתר זה. מצוין בהרמוניקה ע"ג המרפסת כי אלו שטחים שמנוידים לחזית הצפונית, אך לא ברור מהשרטוט אלו שטחים		

מבוקשים / מנוידים ומה מבוקש להריסה. – יש להראות ע"ג השרטוט ולחשב את השטחים כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000ג תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 1132786 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת – תחילת תוקף 02.04.2024 14000ג' מגורים – תחילת תוקף 05.09.2015 תוכניות כפופות : תקנות התכנון והבניה. מבטלת : תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתוכנית 14000ג קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 ה' : מס' יחידות הדיור המירבי.	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין, כל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטיי ה ניכרת. מס' הקומות המירבי. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש. תיאסר פתיחת דלתות חיצוניות בבינוי שיבוצע בקו בנין 0 בחזית הרחוב. תכנית 1132786 סעיף 4.1.2 (6) מבטלת את סעיפי סטיה ניכרת לדברים הבאים : "שינוי הוראות הבינוי שבתוכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה – מבוטלות בזאת, במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות של תוספות הבניה כדלקמן : הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד, ללא תלות ביח"ד אחרת. בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביח"ד אחרת. בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. תותר הקמה של מרפסת לכל יח"ד, בנפרד וללא תלות ביח"ד אחרת או בהרחבות דיור של אותה יח"ד. תותר הקמת תוספת בניה בחללים קיימים בנפרד מההרחבות האחרות". המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 – אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5911.00 שהוגש מיום 13.7.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים בקומה ב' בחזית הצפונית. בתוכנית 14000ג', סעיף 4.1.2 יא (2) :		

"ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית, עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת ע"מ לאפשר גמישות במיקום תוספות הבניה בשלב מימוש התוכנית. כאמור הבניה המוצעת קיימת בפועל בחריגה של כ-20 ס"מ מקו בניין, עפ"י הסעיף שלעיל אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה. לא פורסמה הקלה כנדרש – יש לפרסם. שלביות ביצוע: תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתוכנית 14000ג' וקבעה את סעיפי השלביות הבאים: עפ"י תכנית 1132786, סעיף 4.1.2 (6): "שינוי הוראות הבינוי שבתוכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה – מבוטלות בזאת, במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות של תוספות הבניה כדלקמן: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד, ללא תלות ביח"ד אחרת. בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביח"ד אחרת. בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. תותר הקמה של מרפסת לכל יח"ד, בנפרד וללא תלות ביח"ד אחרת או בהרחבות דיור של אותה יח"ד. תותר הקמת תוספת בניה בחללים קיימים בנפרד מההרחבות האחרות." המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 – אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתוכנית 14000ג' חל נספח בינוי מפורט מס' 2, טיפוס ב'1 לתא שטח 24 המחייב חלקית לעניין קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות, הריסה ונסיגות בכל הקומות. עפ"י תכנית 1132786, סעיף 4.1.2 א' (5): "שינוי הוראות בינוי לעניין נסיגות בבינוי:		

הנסיגות בבינוי בכל הקומות, כפי שמפורטות בנספח הבינוי שבתוכנית התקפה ממשיכות לחול. יחד עם זאת יותרו שינויים בהן לעת מתן היתר בניה, ובלבד שיתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו ויקבלו את האישור לנ"ל" במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : "ניוד שטחים מאושרים בתב"ע 14000 – מאחר ואינם ניתנים למימוש". מוצעים ניודי השטחים הבאים : מבוקש ניוד שטח מקומה ב' המאושר בנספח הבינוי, בשטח כולל של : 11.3 מ"ר (שטח a בהרמוניקה) לחזית הצפונית באותה קומה לצורך הכשרת עבירה. בנוסף מבוקש ניוד שטח מקומה ג' באותו מיקום המאושר בנספח הבינוי, בשטח כולל של 11.3 מ"ר (שטח b בהרמוניקה), מתוכו 4.3 מ"ר לחזית הצפונית באותה קומה, ו-7 מ"ר לחזית הצפונית בקומה ב' לצורך הכשרת עבירה. מבוקש ניוד שטח אחסנה קיים מאושר בהיתר המקורי (1993/0431.00) בתזוזה, בשטח של : 12.19 מ"ר לצורך הכשרת עבירה. מבוקש שטח עיקרי במיקום המחסן המבוקש לניוד בשטח של : 12.19 מ"ר. המוצע עומד במותר (השטחים יבחנו בסעיף שטחי בניה). שטחי בניה : עפ"י הוראות תכנית 14000 ג' שטחי הבניה המותרים הינם : שטח עיקרי : 350 מ"ר לכל הבניין. עפ"י נספח בינוי שטח הבניה המותר : קומה ב', מפלס +5.72 : 22.6 מ"ר. חישוב : $22.6/2 = 11.3$ מ"ר עבור כל יח"ד קומה ג', מפלס +8.58 : 178 מ"ר. חישוב : $178/2 = 89$ מ"ר עבור כל יח"ד. סה"כ שטח הבניה המותר למבקש : קומה ב' : 11.3 מ"ר. קומה ג' : 89 מ"ר		

סה"כ : 100.3 מ"ר. מוצע בבקשה : מבוקש ניוודי שטחים המאושרים בנספח הבינוי בתב"ע 14000 ג'. במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : "ניוד שטחים מאושרים בתב"ע 14000 – מאחר ואינם ניתנים למימוש". מבוקש ניווד שטח מקומה ב' המאושר בנספח הבינוי, בשטח כולל של : 11.3 מ"ר (שטח a בהרמוניקה) לחזית הצפונית באותה קומה לצורך הכשרת עבירה. בנוסף מבוקש ניווד שטח מקומה ג' באותו מיקום המאושר בנספח הבינוי, בשטח כולל של 11.3 מ"ר (שטח b בהרמוניקה), מתוכו 4.3 מ"ר לחזית הצפונית באותה קומה, ו-7 מ"ר לחזית הצפונית בקומה ב' לצורך הכשרת עבירה. סה"כ שטח מנויד לקומה ב' : $11.3 + 7 = 18.3$ מ"ר. סה"כ שטח מנויד לקומה ג' : 4.3 מ"ר. בחישוב שטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה, השטח המנויד בקומה ב' מחושב בחלקו כקיים, בנוסף, השטח המנויד בקומה ג' אינו מחושב בחישוב השטחים יש לחשב כמוצע. בנוסף, מצוין בקומה ג' שמנויד שטח המאושר בתב"ע מחזית דרומית לחזית צפונית. לא ברור בהרמוניקה היכן הניוד, וכן לא מחושב בחישוב השטחים כשטח מוצע, יש לחשב ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים. מבוקש ניווד שטח אחסנה קיים מאושר בהיתר המקורי (1993/0431.00) בתזוזה, בשטח של : 12.19 מ"ר לצורך הכשרת עבירה. מבוקש שטח עיקרי במיקום המחסן המבוקש לניוד בשטח של : 12.19 מ"ר. בחישוב השטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה לא חושבו קירות המחסן המנויד, יש לחשבם כשטח מוצע. סה"כ שטחים עיקריים המבוקשים בקומה ב' : $12.19 + 18.3 = 30.49$ מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים המבוקשים בקומה ג' : 4.3 מ"ר. חישוב : $30.49 + 4.3 = 34.79$ מ"ר סה"כ שטחים עיקריים המבוקשים עבור יח"ד של המבקש : 34.79 מ"ר.		

(חישוב שטחי המרפסות – ראה סעיף מרפסות) השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים, אך ישנם שטחים שלא חושבו – יש לחשבם ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.48 : חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל התוספת הקיימת בעומק (מזרחי) של 3.25 מ' ו-(מערבי) של 1.46 מ', ברוחב (צפוני) של 6.91 מ' ו-(דרומי) של 3.6 מ', בשטח של 16.52 מ"ר. בהיתר 1993/0431.01 אושר בינוי במיקום המרפסת המבוקשת בהיתר זה. מצוין בהרמוניקה ע"ג המרפסת כי אלו שטחים שמנוידים לחזית הצפונית, אך לא ברור מהשרטוט אלו שטחים מבוקשים / מנוידים ומה מבוקש להריסה. – יש להראות ע"ג השרטוט ולחשב את השטחים כנדרש. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת ממ"ד. ניהול מי נגר : עפ"י תכנית 14000 ג', סעיף 6.1 : "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" – לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים :		

מוצעת בניה בשטח משותף, נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו 4 חתימות מתוך 6 דיירים באותו הבניין. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 11.05.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.01.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : לא נדרש. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש. אישור מחלקת דרכים : לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תכנית 1132786, סעיף 4.1.2 (10) : "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ו/או הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". היתר הבניין המקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש. יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.		

חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי ומרפסת גג לדירה מס' 5, תת חלקה 17 באמצעות הכשרת עבירה. הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי - פורסמה הקלה בנידון זה בפתיחת התיק. הבינוי חורג מקווי בניין – לא פורסמה הקלה בנידון זה – יש לפרסם כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
ניוד שטחים מאושרים בתב"ע 14000-מאחר ואינם ניתנים לשימוש	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5911.00 שהוגש מיום 13.7.2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין מסומן באדום.

נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים בקומה ב' בחזית הצפונית.

בתוכנית 14000ג', סעיף 4.1.2 יא (2) :

"ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית, עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת ע"מ לאפשר גמישות במיקום תוספות הבניה בשלב מימוש התוכנית.

כאמור הבניה המוצעת קיימת בפועל בחריגה של כ-20 ס"מ מקו בניין, עפ"י הסעיף שלעיל אין

מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה.

לא פורסמה הקלה כנדרש – יש לפרסם.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים :

שטחי בניה :

בחישוב שטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה, השטח המנוי בקומה ב' מחושב בחלקו כקיים, בנוסף, השטח המנוי בקומה ג' אינו מחושב בחישוב השטחים יש לחשב כמוצע.

בנוסף, מצוין בקומה ג' שמנוי שטח המאושר בתב"ע מחזית דרומית לחזית צפונית.

לא ברור בהרמוניקה היכן הניוד, וכן לא מחושב בחישוב השטחים כשטח מוצע, יש לחשב ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים.

בחישוב השטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה לא חושבו קירות המחסן המנוי, יש לחשבם כשטח מוצע.

השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים, אך ישנם שטחים שלא חושבו – יש לחשבם ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +8.48 :

חזית דרומית מערבית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל התוספת הקיימת בעומק (מזרחי) של 3.25 מ' ו-(מערבי) של 1.46 מ', ברוחב (צפוני) של 6.91 מ' ו-(דרומי) של 3.6 מ', בשטח של 16.52 מ"ר.

בהיתר 1993/0431.01 אושר בינוי במיקום המרפסת המבוקשת בהיתר זה. מצוין בהרמוניקה ע"ג המרפסת כי אלו שטחים שמנוידיים לחזית הצפונית, אך לא ברור מהשרטוט אלו שטחים מבוקשים / מנוידיים ומה מבוקש להריסה. – יש להראות ע"ג השרטוט ולחשב את השטחים כנדרש.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2024/0394.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	תוספת בניה, והגבהת גדר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אחים ישראל בע"מ אחים ישראל בע"מ
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מישל לוי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עטרות 26 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31301	38	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1259126	תחילת תוקף	20/05/2024			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
5/23/03	אושרה	31/03/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 18.07.1976 בת.ב 10.0094/2012 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 30.01.2014 בת.ב. 2012/0094.01 ובו אושר "פיצול היתר להקמת מבנה (תחנת מיון אשפה) הכולל מבנה תאי קליטה, פתוח שטח לרבות כביש גישה, מבנה שומר ותחנת שקילה + מסעות".

- בתאריך 11.02.2015 בת.ב. 2012/0094.02 ובו אושר "שינוי להיתר בת.ב. 2012/0094

(תחנת מיון פסולת) הכולל מבנה מפעל למיון פסולת, בניית ממ"מים, מבנה חשמל ופיתוח שטח".

מהות הבקשה המוצעת :

אזור תעשייה עטרות ברחוב עטרות 26.

גוש : 31301 חלקה : 38 .

מצב מוצע :

תוכנית קומה קרקע, מפלס 3.00 - :

בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי, בהתאם לדרישת הגנת הסביבה .

ובחזית דרומית מוצע קירוי קל והגבהת גדר עד 6 מ' מחומרים קלים עפ"י דרישת הגנת הסביבה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמה ההקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 5.20250.29 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

התיק הופנה לפרסום חוזר עקב תוספת הקלה :

"הגבהת גדר ל-6 מ' מעבר מ-2 מ' המותרים - ע"פ דרישה והנחיות המשרד להגנת הסביבה . "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2026.04.14 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 38.

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

מידע קודם

	מתאריך	

מאחר והייתה דרישה של משרד להגנת הסיבה והנסיבות המיוחדות לתיק הנ"ל ניתן לאשר במקרה זה בלבד את גובה הגדר המוצעת. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להציג חישוב שטחים נפחי.	24/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/23/03 תחילת תוקף : 31/03/2003 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 25/12/2025 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת : להלן ציטוט מתוך החלטת הוועדה : "התוכנית המוצעת אינה עומדת לעניין התקנות והוראות התב"ע- יש להתאים כנדרש. תוכנית קומה קרקע, מפלס -8.00 : בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי, בהתאם לדרישת הגנת הסביבה- שטח זה מוצע כשטח מגורים עיקרי וע"כ לא רלוונטי ע"כ יש לחשב כשטח תעשייה מוצע. ובחזית דרומית מוצע קירוי קל – שטח הקירוי מוצע כשטח פרגולה וע"כ לא ניתן, יש לחשב ולהציע כשטח פרגולה עפ"י תקנות הפטור או קירוי מחומרים עפ"י המבנה . גדר הגבהת גדר עד 6 מ' מחומרים קלים עפ"י דרישת הגנת הסביבה- בתעשייה ניתן להציע עד גובה של 2 מטר	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

יש לצמצם כנדרש. שטחי הבניה : עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה שטח החלקה הינו 21110 ולכן ניתן לבנות 47,368 מ"ר לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב כנדרש את כלל הבניינים הקיימים במגרש ולהציג שעומדים במותר. יש להוסיף חישוב נפחי." הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה והופנתה לפרסום לעניין גובה הגדר המוצעת ובהתאם לחו"ד משפטית שתפורט בהמשך, תום מועד התנגדויות מתאריך-14/04/2026 ולא התקבלו התנגדויות לכך. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1259126 – תחילת תוקף 20/05/2024 - תבע עבור מיסעה/ רמפות שתאפשר נגישות של כלי רכב לכל קומות הבניין . *1689א – תחילת תוקף 06/12/1973. * 1689 -תחילת תוקף 03/05/1973. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1689א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית-1689א'- לא קיים נספח בינוי.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5437.00 שהוגש מיום 19.3.2024 ע"י המ"ח למידע תכנוני. הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים . מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה : ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 21110 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 47,286.4 מ"ר. שטח עיקרי קיים- 14,525.67 מ"ר. מצב מוצע : תוכנית קומה קרקע, מפלס -3.00 : בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי לתעשייה בשטח- 1,862.15 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. יש לציין כי הוצג ע"ג ההרמוניקה הסבר על השטחים הקיימים. -יש להציג חישוב שטחים נפחי מתחת לטבלת השטחים. גדר : ע"פ תקנות בנייה במרווחים : סעיף 4.09 (1) "גדר שגובהה 1.5 מ' לכל היותר ובאזורים שאינם מיועדים למגורים – 2 מ' לכל היותר מפני הקרקע". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי, מנהל האגף, ממונה האזור ור"צ, בבדיקה מול משרד להגנת הסביבה מיום 24/05/2026 הובהר כי דרישה זו נדרשת ע"מ למנוע תשטיפים ומפגעי סביבה.		

וכן ניתן לראות כי מדובר בדרישה של רשות מוסמכת במגרש לכיוון שצ"פ, אין מניעה לאשר במקרה זה בלבד גובה מעקה קל של 6 מ'. יובהר כי בוצע פרסום הקלה ולא התקבלו התנגדויות לכך. מוצע בבקשה: הגבהת גדר עד לגובה- 6 מ' מחומרים קלים ע"פ דרישת הגנת הסביבה, אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. מרחב מוגן: בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: ע"פ נסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור הבניין המבוקש לכן אין צורך בחתימות שכנים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 08.09.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.05.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור תנועה: ניתן אישור בתאריך 04.05.2025 - "לאשר את הבקשה".		

אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 24.06.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מאחר והייתה דרישה של משרד להגנת הסיבה והנסיבות המיוחדות לתיק הנ"ל ניתן לאשר במקרה זה בלבד את גובה הגדר המוצעת. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להציג חישוב שטחים נפחי.		
הגבהת גדר ל-6 מ' מעבר מ-2 מ' המותרים - ע"פ דירשה והנחיות המשרד לגנת הסביבה.	24/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת : התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין התקנות והוראות התב"ע-יש להתאים כנדרש.	25/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

תוכנית קומה קרקע, מפלס 8.00- : בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי, בהתאם לדרישת הגנת הסביבה- שטח זה מוצע כשטח מגורים עיקרי וע"כ לא רלוונטי ע"כ יש לחשב כשטח תעשייה מוצע. ובחזית דרומית מוצע קירוי קל – שטח הקירוי מוצע כשטח פרגולה וע"כ לא ניתן, יש לחשב ולהציע כשטח פרגולה עפ"י תקנות הפטור או קירוי מחומרים עפ"י המבנה גדר הגבהת גדר עד 6 מ' מחומרים קלים עפ"י דרישת הגנת הסביבה- בתעשייה ניתן להציע עד גובה של 2 מטר יש לצמצם כנדרש. שטחי הבניה : עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה שטח החלקה הינו 21110 ולכן ניתן לבנות 47,368 מ"ר לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב כנדרש את כלל הבניינים הקיימים במגרש ולהציג שעומדים במותר. יש להוסיף חישוב נפחי חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/23/03 תחילת תוקף : 31/03/2003 ייעוד הקרקע : התוכנית החלה בחלקה : *1689 תחילת תוקף 3.5.1973 אזור תעשיה *1689א תחילת תוקף 6.12.1973 אזור תעשיה חוק התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5437 שהוגש מיום 19.3.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטיה ניכרת : בתכנית לא קיים סעיף זה. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 29.5.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. שטחי בניה :		

תוכנית קומה קרקע, מפלס 8.00- : בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי, בהתאם לדרישת הגנת הסביבה- שטח זה מוצע כשטח מגורים עיקרי וע"כ לא רלוונטי ע"כ יש לחשב כשטח תעשייה מוצע. ובחזית דרומית מוצע קירוי קל – שטח הקירוי מוצע כשטח פרגולה וע"כ לא ניתן, יש לחשב ולהציע כשטח פרגולה עפ"י תקנות הפטור או קירוי מחומרים עפ"י המבנה הקיים ולהציע כשטח עיקרי. הגבהת גדר עד 6 מ' מחומרים קלים עפ"י דרישת הגנת הסביבה- בתעשייה ניתן להציע גובה של 2 מטר יש לצמצם כנדרש עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה שטח החלקה הינו 21110 ולכן ניתן לבנות 47,368 מ"ר לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב כנדרש את כלל הבניינים הקיימים במגרש ולהציג שעומדים במותר. בתעשייה יש להוסיף חישוב נפחי ממ"ד : לא מוצע ממ"מ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תכסית, יח"ד, מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים :		

התכנית לא כוללת סעיף זה. שלביות ביצוע: התכנית לא כוללת סעיף זה. תימוכין קניינים: עפ"י נסח- בעלים יחיד, לא נדרש. חוות דעת תכנונית: התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין התקנות והוראות התב"ע- יש להתאים כנדרש יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 8.9.2025 אישור מחלקת שפ"ע- התקבל אישור 4.5.2025 אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 4.5.2025 אישור מחלקת הסדרי תנועה - התקבל אישור 24.6.2025		
לדחות במתכונת המוצעת: התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין התקנות והוראות התב"ע-	07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להתאים כנדרש. תוכנית קומה קרקע, מפלס 8.00- : בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי, בהתאם לדרישת הגנת הסביבה- שטח זה מוצע כשטח מגורים עיקרי וע"כ לא רלוונטי ע"כ יש לחשב כשטח תעשייה מוצע. ובחזית דרומית מוצע קירווי קל – שטח הקירווי מוצע כשטח פרגולה וע"כ לא ניתן, יש לחשב ולהציע כשטח פרגולה עפ"י תקנות הפטור או קירווי מחומרים עפ"י המבנה גדר הגבהת גדר עד 6 מ' מחומרים קלים עפ"י דרישת הגנת הסביבה- בתעשייה ניתן להציע עד גובה של 2 מטר יש לצמצם כנדרש. שטחי הבניה : עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה שטח החלקה הינו 21110 ולכן ניתן לבנות 47,368 מ"ר לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב כנדרש את כלל הבניינים הקיימים במגרש ולהציג שעומדים במותר. יש להוסיף חישוב נפחי חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר

בוצע

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מאחר והייתה דרישה של משרד להגנת הסיבה והנסיבות המיוחדות לתיק הנ"ל ניתן לאשר במקרה זה בלבד את גובה הגדר המוצעת.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

-יש להציג חישוב שטחים נפחי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2009/0578.07</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 1.95 מטר, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אלמשעלי אפרת
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בן חמו אורית
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

קדימה 39, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2262ב	תחילת תוקף	28/08/1988			
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 30.06.1983 בת.ב 1983/0120.00 ובו אושר "תוכנית שינויים".

- בתאריך 05.02.1985 בת.ב 1983/0120.02 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 02.12.1987 בת.ב 1983/0120.03 ובו אושר "התקנת אבזורים".

- בתאריך 09.04.2006 בת.ב 2001/0575.01 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת גג לדירה בקומה עליונה".

- בתאריך 25.10.2007 בת.ב 2001/0575.02 ובו אושר "חידוש היתר".

- בתאריך 24.07.2011 בת.ב 2009/0578.00 ובו אושר "תוספת בניה עבור יח"ד אחת".
- בתאריך 07.01.2013 בת.ב 2009/0578.03 ובו אושר "תוכנית חיזוק להסרת סכנה".
- בתאריך 22.12.2014 בת.ב 2009/0578.04 ובו אושר "תוספת לפי תבע ל-3 דירות".
- בתאריך 08.03.2016 בת.ב 2009/0578.05 ובו אושר "תוספת לפי תבע ל-3 דירות".
- בתאריך 13.02.2017 בת.ב 2009/0578.06 ובו אושר "בניית תוספת על הגג, הקלות לתוספת שטח, חדריים מחוזקים ותוספות על פי תב"ע".
- בתאריך 07.11.2016 בת.ב 2011/0934.00 ובו אושר "תוספת לפי תבע".
- בתאריך 07.10.2015 בת.ב 2014/0203.00 ובו אושר "תוספת לפי תבע".
- בתאריך 27.06.2018 בת.ב 2015/0257.00 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים".
- בתאריך 31.12.2018 בת.ב 2015/0257.01 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע +מרפסת זיזית".
- בתאריך 30.01.2023 בת.ב 2015/0257.02 ובו אושר "חידוש היתר".
- בתאריך 28.11.2016 בת.ב 2015/0903.00 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת דירה קיימת ומרפסת זיזית".
- בתאריך 28.01.2020 בת.ב 2018/0039.00 ובו אושר "תוספת עפ"י תב"ע ותוספת מרפסות זיז".
- בתאריך 07.01.2024 בת.ב 2015/0257.03 ובו אושר "תוספת עפ"י תב"ע ותוספת מרפסות זיז".
- בתאריך 27.10.2025 בת.ב 2018/0039.03 ובו אושר "תוספת מרפסות גג".
- בתאריך 18.09.2025 בת.ב 2023/0056.00 ובו אושר "תוספת עפ"י תב"ע, ממ"ד ומרפסת גג".
- בתאריך 01.09.2024 בת.ב 2024/011.00 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין מדורג בן 5 קומות המשמש למגורים ברחוב קדימה 39, בשכונת רמות.

גוש : 30733, חלקה : 7.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.80 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 20 מוצע מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"בניית מרפסת זיז 40% מגבול מגרש – מרפסת סוכה, מחוץ לקווי בניין בשונה מנספח בינוי – למבקש אין מרפסת בבית והוא רוצה מרפסת סוכה בביתו".

"היזק ראייה – הדירה הנוכחית היא בקומה א', כך שכל העוברים והשבים ברחוב רואים לתוך הבית, המבקש רוצה להגדיל את השטח של מרפסת הדמה שאושרה בגלל היתר שכן – מעניין צמד מרפסות ב 1.25 מ"ר ולהסוות את 2 החלונות של חדרי השינה"

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 24.02.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
24/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5803 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע :

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 5803 אזור מגורים מיוחד – תחילת תוקף 27.06.2001. תוכניות כפופות : 2262ב' אזור מגורים 5 – תחילת תוקף 28.08.1988. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 5803 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית - 5803 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "בניית מרפסת זיז 40% מגבול מגרש – מרפסת סוכה, מחוץ לקווי בניין בשונה מנספח בינוי – למבקש אין מרפסת בבית והוא רוצה מרפסת סוכה בביתו". מוצע בבקשה : קומה א', מפלס +2.80 : חזית צפונית : עבור יחיד מס' 20 מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח בינוי (ראה סעיף מרפסת זיז). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6178.00 שהוגש מיום 09.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים (ראה סעיף מרפסת זיז). מס' קומות :		

לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בניה. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסת זיז : מותר עפ"י תקנות : קו בניין כתום, חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, הקטן מבניהם. מוצע בבקשה : עבור יח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז, מרפסת זו אושרה כקורת דמה בתיק 2024/0011.00, כאשר כעת מבוקש להגדילה במעט. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק (מזרחי) של 72 ס"מ ו-(מערבי) של 1.90 מ'. עפ"י תקנות, בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש. בנוסף מרפסת זו אושרה כקורת דמה בתיק 2024/0011.00, כאשר כעת מבוקש להגדילה במעט – ע"כ אין מניעה לאשר. שטח : מוצעת בשטח של 4.55 מ"ר – אין מניעה לאשר. מרווחים :		

מוצעת במרווח (מזרחי) של 2.35 מ' ו-(מערבי) של 4.8 מ'. חישוב: $0.94 = 0.4 * 2.35$ מ"ר. $1.92 = 0.4 * 4.8$ מ"ר. עפ"י תקנות ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח – אין מניעה לאשר. תכנית צל: לא נדרש היות והיא אושרה כקורת דמה בתיק קודם 2024/0011.00. צמד מרפסות: יש מרפסות רבות בהיתר בחזית זו ולא נדרש. המרפסת עומדת בתקנות ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 5803 סעיף (9. י') – "שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים" – לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים: לא נדרש תימוכין קניינים. אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי. אישור שפ"ע: לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית:		

בתב"ע 5803 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מרפסת זיז 40% מגבול מגרש - מרפסת סוכה. מחוץ לקוי בנין בשונה מנספח בינוי - למבקש אין מרפסת בבית והוא רוצה מרפסת סוכה בביתו. היזק ראייה- הדירה הנוכחית היא בקומה א, כך שכל העוברים והשבים ברחוב רואים לתוך הבית, המבקש רוצה להגדיל את השטח של המרפסת דמה שאושרה בגלל היתר שכן - מעניין צמד מרפסות ב 1.25 מ"ר ולהסוואות את 2 חלונות של חדרי השינה.	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת תכנונית :

המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2001/0546.02</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות, תוספת מעלית, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, תוספת גשרונים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	הלפרן ליבא
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

אברהם אידלזון 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4036ב	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 21.08.1994 בת.ב 1994/0025.00 ובו אושר "תוספת בניה למגורים" .

- בתאריך 01.11.1994 בת.ב 1994/0025.01 ובו אושר "תוספת בניה למגורים" .

- בתאריך 14.04.2002 בת.ב 2001/0546.00 ובו אושר "תוספות בניה " .

- בתאריך 02.01.2005 בת.ב 2001/0546.01 ובו אושר "הגדלת תוספת בעמודה לדירות בקומות ג, ד : " .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב אברהם אידלזון 2 בניין בן 5 קומות וקומת מחסנים .

גוש : 30729 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.80 :

מוצע פריצת פתח בגדר קיימת עבור שביל נגישות למעלית ופתיחת פתח כניסה לקומת מחסנים ומקלט.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע הריסה של חלק מדרגות כניסה, מעלית והזזת דלת כניסה.

קומה א' מפלס +2.80 :

מוצעת מעלית עם גשרון לדירה מס' 4 ומעטפת גשרון לדירה מס' 3, פתיחת דלת גישה והריסת מעקה של מרפסת.

קומה ב' מפלס +5.60 :

מוצעת מעלית עם גשרון לדירה מס' 5 ומעטפת גשרון לדירה מס' 6 ופתיחת דלת גישה.

קומה ג' מפלס +8.40 :

מוצעת מעלית עם גשרון לדירות 7-8 ופתיחת דלת גישה.

דירה מס' 7 מוצעת תוספת בינוי למגורים והרחבה של מרפסת קיימת .

קומה ד' מפלס +11.20 :

מוצעת מעלית עם גשרון לדירות 9-10 ופתיחת דלת גישה.

דירה מס' 9 מוצעת תוספת בינוי למגורים והרחבה של מרפסת קיימת .

קומת גג מפלס +13.90 :

מוצע חדר מכוונות למעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" הקלה בדבר בנית מרפסת זיז מעל דרך בחריגה מגבול מגרש" .

"עומק מרפסות זיז מעל 1.5 מ'".

"חריגה מקו בנין".

"תוספת 5% שטחי נגישות".

"שינוי מנספח בינוי".

"תוספת שטחי בניה עבור תוספת מעלית וגשרונים".

"בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 24.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4 ,

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

מידע קודם

מתאריך		
25/05/2026		בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	הבינוי המוצג כקיים אינו תואם את ההיתרים שיצאו יש להציג כנדרש בהתאם. תוספת מגורים המוצעת עומדת בהוראות תוכניות 4036ב' . המעלית המוצעת עומדת בהוראות התבע 5022א' ע"כ אין מניעה לאשר. הגשרונים המוצעים אינן עומדים בהנחיות כיבוי אש, הגשרונים המוצעים הינם נחשבים כשטח עיקרי, לא ניתן לאשרם. -יש להתאים את הגשרונים בהתאם להנחיות כיבוי אש כנדרש. גשרון ומעלית : מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : הגשרונים המוצעים- לא ניתן לאשר את הגשרונים המוצעים ע"פ הנחיות כיבוי אש אם מוצעים גשרונים ישירות לדירה הינם צריכים להיות סגורים כחלק מהדירה היות ובצורה המוצעת הם הופכים להיות מלכודת אש וגם נהפכים לשטחים העיקריים. ע"כ יש להציג פתרון לגשרונים פתוחים לחדר מדרגות בלבד.	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4036ב תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4036ב'- תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *4036- תחילת תוקף 06/05/1993, אזור מגורים 1. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 4036ב'- סעיף 10- "שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתוכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית - 4036ב' קיים נספח מס' 4 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בנייה בשונה מנספח. מצב מוצע : קומת מרתף מפלס -2.80 :	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

מוצע פריצת פתח בגדר קיימת עבור שביל נגישות למעלית ופתיחת פתח כניסה לקומת מחסנים ומקלט- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע הריסה של חלק מדרגות כניסה, מעלית והזזת דלת כניסה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קומה א' מפלס +2.80 : מוצעת מעלית עם גשרון לדירה מס' 4 ומעטפת גשרון לדירה מס' 3, פתיחת דלת גישה והריסת מעקה של מרפסת - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית/ גשרון). קומה ב' מפלס +5.60 : מוצעת מעלית עם גשרון לדירה מס' 5 ומעטפת גשרון לדירה מס' 6 ופתיחת דלת גישה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית/ גשרון). קומה ג' מפלס +8.40 : מוצעת מעלית עם גשרון לדירות 7-8 ופתיחת דלת גישה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית/ גשרון). דירה מס' 7 מוצעת תוספת בינוי למגורים והרחבה של מרפסת קיימת- בשונה מנספח בינוי- תוספת השטח המוצעת הינה בשטח קטן מכיוון שהבינוי שאושר בתיק רישוי מס' 2001/546.00 בדירות מתחת לתוספת אושר בשטח קטן יותר ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' מפלס +11.20 : מוצעת מעלית עם גשרון לדירות 9-10 ופתיחת דלת גישה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית/ גשרון). דירה מס' 9 מוצעת תוספת בינוי למגורים והרחבה של מרפסת קיימת- בשונה מנספח בינוי- תוספת השטח המוצעת הינה בשטח קטן מכיוון שהבינוי שאושר בתיק רישוי מס' 2001/546.00 בדירות מתחת לתוספת אושר בשטח קטן יותר ע"כ אין מניעה לאשר. קומת גג מפלס +13.90 : מוצע חדר מכונות למעלית- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7032.00 שהוגש מיום 29.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני.		

קו בניין אדום מירבי חדש ע"פ תבע 4036. התוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. הגשרון והמעלית חורגים מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף מעלית). מס' קומות : מוצע תוספת לקומה קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : מוצע תוספת ליח"ד קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תבע 4036ב' נספח בינוי מס' 4. מצב מוצע : קומה ג' מפלס +8.40 : דירה מס' 7 מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 13.28 מ"ר. קומה ד' מפלס +11.20 : דירה מס' 9 מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 11.08 מ"ר. השטחים המוצעים הינם בהתאם לקונטור ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קומה ג' מפלס +8.40 : דירה מס' 7 מוצעת הרחבה של מרפסת זיז קיימת בשטח- 0.27 מ"ר. קומה ד' מפלס +11.20 : דירה מס' 9 מוצעת הרחבה של מרפסת זיז קיימת בשטח- 0.82 מ"ר. אין מניעה לאשר את הרחבות המרפסות .		

גשרון ומעלית : ע"פ תב 5022 א'- סעיף 7ב'- " בבנין בו לא מאפשרת מבחינה אדריכלית הצמדת המעלית החיצונית לחזית אחורית או הצדדית של הבנין , ותר הרכקת המעלית מחזית הבנין וחיבורה באמצעות גשר ל הבנין ובלבד שיתקיים האמור בסעיף 5 א' לעיל, שבהוראות תכנית מס' 5022. הפתרון האדריכלי טעון אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו..." מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעת מעלית עם גשרונים לכל יח"ד- המעלית המוצעת הינה עומדת בתקנות ע"פ התב 5022 א'. הגשרונים המוצעים- לא ניתן לאשר את הגשרונים המוצעים ע"פ הנחיות כיבוי אש אם מוצעים גשרונים ישירות לדירה הינם צריכים להיות סגורים כחלק מהדירה היות ובצורה המוצעת הם הופכים להיות מלכודת אש וגם נהפכים לשטחים העיקרים. ע"כ יש להציג פתרון לגשרונים פתוחים לחדר מדרגות בלבד. שלביות ביצוע : 4036ב' סעיף (9. ו) – "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו , תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית . " פורסמה הקלה -"הקלה שלא בהינף אחד " ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור תוספת מעלית- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבנין או בכניסה שאותה תשרת המעלית. 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 25.02.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4036ב' - לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצג כקיים אינו תואם את ההיתרים שיצאו יש להציג כנדרש בהתאם. תוספת מגורים המוצעת עומדת בהוראות תוכניות 4036ב' . המעלית המוצעת עומדת בהוראות התב"ע 5022א' ע"כ אין מניעה לאשר. הגשרונים המוצעים אינן עומדים בהנחיות כיבוי אש, הגשרונים המוצעים הינם נחשבים כשטח עיקרי לא ניתן לאשרם. -יש להתאים את הגשרונים בהתאם להנחיות כיבוי אש כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה בדבר בנית מרפסת זיז מעל דרך בחריגה מגבול מגרש עומק מרפסות זיז מעל 1.5 מ חריגה מקו בנין תוספת 5% שטחי נגישות שינוי מנספח בינוי תוספת שטחי בניה עבור תוספת מעלית וגשרונים בניה שלא בהינף אחד	03/03/2026	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מכון התקנים	11
	אישור שירותי הכבאות	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבינוי המוצג כקיים אינו תואם את ההיתרים שיצאו יש להציג כנדרש בהתאם.

תוספת מגורים המוצעת עומדת בהוראות תוכניות 4036ב' .

המעלית המוצעת עומדת בהוראות התב"ע 5022 א' ע"כ אין מניעה לאשר.

הגשרונים המוצעים אינן עומדים בהנחיות כיבוי אש, הגשרונים המוצעים הינם נחשבים כשטח עיקרי, לא ניתן לאשרם.

-יש להתאים את הגשרונים בהתאם להנחיות כיבוי אש כנדרש.

גשרון ומעלית :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

הגשרונים המוצעים - לא ניתן לאשר את הגשרונים המוצעים ע"פ הנחיות כיבוי אש אם מוצעים גשרונים ישירות לדירה הינם צריכים להיות סגורים כחלק מהדירה היות ובצורה המוצעת הם הופכים להיות מלכודת אש וגם נהפכים לשטחים העיקריים.

ע"כ יש להציג פתרון לגשרונים פתוחים לחדר מדרגות בלבד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2016/0367.09</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דיסלדורף אפרת
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 6 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
4534	תחילת תוקף	15/07/1996			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
685644	תחילת תוקף	17/10/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 09.10.2003 בת.ב 1989/0876.03 ובו אושר " תוספת חדר על הגג ."

- בתאריך 05.08.1997 בת.ב 1997/0418.00 ובו אושר " תוספות סטנדרטיות :"

- בתאריך 20.07.1998 בת.ב 1997/0418.01 ובו אושר " תוספת בעמודה לשתי קומות"

- בתאריך 19.03.2002 בת.ב 1997/0418.03 ובו אושר " תוספת מחסן ושינויים בפיתוח "

- בתאריך 13.10.1999 בת.ב 1998/0853.00 ובו אושר " תוספת בניה "
- בתאריך 17.3.2004 בת.ב 1998/0853.01 ובו אושר " תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע ופרגולה "
- בתאריך 11.10.2005 בת.ב 1998/0853.02 ובו אושר " תוספת בניה על הגג "
- בתאריך 06.08.2000 בת.ב 2000/0375.00 ובו אושר " תוספת לקומת הקרקע "
- בתאריך 25.11.2002 בת.ב 2002/0425.00 ובו אושר " בנית מרפסת לדירה בקומה א. "
- בתאריך 10.06.2013 בת.ב 2011/0215.00 ובו אושר " הרחבת יח"ד קיימת. "
- בתאריך 03.05.2017 בת.ב 2012/0034.00 ובו אושר " תוספת בניה מרפסות ומחסנים. "
- בתאריך 05.07.2018 בת.ב 2012/0034.01 ובו אושר " חידוש היתר 111025 בתיק מקורי 2012/34.00 "
- בתאריך 08.06.2020 בת.ב 2012/0034.02 ובו אושר " חידוש היתר 111025 בתיק מקורי 2012/34.01 "
- בתאריך 03.07.2022 בת.ב 2016/0367.00 ובו אושר " תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת, מחסן וחצר "
- בתאריך 19.03.2020 בת.ב 2016/0367.01 ובו אושר " הרחבת דירה. "
- בתאריך 13.05.2019 בת.ב 2016/0367.02 ובו אושר " הוספת מרפסת זיזית לדירה קיימת "
- בתאריך 03.04.2019 בת.ב 2016/0367.03 ובו אושר " בנית מרפסת זיז "
- בתאריך 29.07.2024 בת.ב 2016/0367.04 ובו אושר " תוספת בניה בתוספת קומה לבנין מגורים קיים "
- בתאריך 06.08.2024 בת.ב 2016/0367.05 ובו אושר " תוספות בניה לבנין קיים, תוספת מרפסת. "
- בתאריך 18.11.2024 בת.ב 2016/0367.06 ובו אושר " תוספת בניה, תוספת קומה ומרפסות לבנין קיים. "
- בתאריך 18.05.2026 בת.ב 2016/0367.07 ובו אושר " תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר. "
- בתאריך 30.04.1979 בת.ב 1976/0194.00 ובו אושר " בניין מגורים בן 4 קומות "

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב פליקס פרנקפורטר 6 , בניין מדורג , בניין בן 3 קומות קומת מרתף.

גוש : 30719 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +10.01 :

דירה 32- מוצע ממ"ד עם מבואה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"תו ספת ממ"ד ומבואה לממ"ד בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד".

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

בעלי העניין בנכס:

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	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הממ"ד המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התב"ע 685644 ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.
24/05/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 685644 תחילת תוקף: 17/10/2020 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:

* 685644 - תחילת תוקף 17/10/2020, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות : * 4534 - תחילת תוקף 15/07/1996. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : תוכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 685644 - סעיף 4.1.2 (ז')- "גובה הבנייה המרבי בתוכנית הינו מחייב". "מס' יח"ד דיור המרבי הינו מחייב". "קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת." המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית 685644 קיים נספח בינוי מספר 1 -מחייב חלקית לנשואים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין המרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +10.01 : דירה 32- מוצע ממ"ד עם מבואה- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6831.00 שהוגש מיום 12.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי בניין מאושרים.		

שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע שטחי בנייה רק ממ"ד – (ראה סעיף בהתאם). מס' קומות : בבקשה הנ"ל מוצע זו תוספת לקומה קיימת. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל מוצע זו תוספת ליח"ד קיימת. מרפסות : לא מוצע בבקשה זו מרפסות. שלביות ביצוע : תכנית 685644 סעיף 7.1 – " תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא מס' 1 לקדמותו תוך תוקפת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. " "תוספת הקומה לכל כניסה תבינה בהינף אחד , לא תותר בנייתה בשלבים ." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע בבקשה זו ממ"ד בתחום התוספת ע"פ הנספח אך הממ"ד במיקום שונה בהתאם לתיק שאושר 2016/367.08 . מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +10.01 :		

דירה 32- מוצע ממ"ד עם מבואה בשטח-8.88 מ"ר + עובי קירות+ מבוא בשטח-3.97 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת במדויק לנספח בינוי אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 2025.11.23- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תכנית 685644 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה – סעיף 4.1.2 י'- (4)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413." התקבל חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית : הממ"ד המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התב"ע 685644 ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
תוספת ממ"ד ומבואה לממ"ד בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד.	25/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הממ"ד המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התב"ע 685644 ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2014/0123.15</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

הרואה 20, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	59	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

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

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

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

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

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

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

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

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב הרואה 20 בניין בן 4 קומות .

גוש : 30717 חלקה : 59.

מצב מוצע :

קומת א' במפלס +8.70 :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

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

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

"בניה בשונה מנספח הבינוי 12401".

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 59 .

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

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בחלקה חורגת מקווי בניין אשר מהווים סטיה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי במדויק. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.
25/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12401 תחילת תוקף : 10/08/2010 ייעוד הקרקע : מגורים א התיק נידון בתאריך 2026/05/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום : הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת של מרפסת הזיז החורגת מקווי הבניין שנדרש לצמצמה בעקבות פניה של ע"ב.

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. הפנייה נבחנה והמלצת האגף נשארת בעינה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *12401- תחילת תוקף 10/08/2010, אזור מגורים א'. כפיפות : * תקנות התכנון והבניה. *1895- תחילת תוקף 10/11/1977. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית 12401 סעיף 4.1.2 י" - גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב. מס' יחידות דיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים. המרפסת זיז המוצעת בבקשה חורגת מקווי בניין מהווה סטייה ניכרת - (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : בתו כנית - 12401 קיים נספח 1 – הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה :		

קומת א' במפלס +8.70 : דירה מס' 48 – מוצע תוספת בינוי למגורים ושינוי בפתחים - תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז- בשנה מנספח בינוי –מהמרפסת המוצעת בחלקה במיקום תואם נספח בינוי ובחלקה השני חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת בהתאם לנספח בינוי במדויק. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5434.00 שהוגש מיום 13.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש לצמצם את המרפסת לתחום המרפסת בהתאם לתבע. שטח בניה : השטחים המבוקשים ע"פ תבע 12401 ונספח בינוי. דירה מס' 48- 46.36 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +8.70 : דירה מס' 48 – מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 46.12 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומת א' במפלס +8.70 : דירה מס' 48 – מוצעת מרפסת זיז . בשטח- 16.76 מ"ר . בעומק- 2.00 מ'. במרווח- חורגת בחלקה מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים		

בסעיף סטייה ניכרת. -יש לצמצם את המרפסת לתחום קווי למרפסות בהתאם לנספח במדויק. מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. ממ"ד : במסגרת בבקשה זו לא מוצע מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. גדרות להריסה : סעיף 6.5 - "הגדרות במסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהיו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"פ העירייה במועד המוקדם שבניהם". שלביות ביצוע : תכנית 12401 סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה". המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : הבקשה תואמת במדויק נספח בינוי ע"כ לא נדרש בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות .		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטנה מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 21.04.26 - "לאשר את הבקשה". חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בחלקה חורגת מקווי בניין אשר מהווים סטייה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי במדויק. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת של מרפסת הזיז החורגת מקווי הבניין שנדרש לצמצמה בעקבות פניה של ע"ב הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר.	06/05/2026	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12401 תחילת תוקף : 10/08/2010 ייעוד הקרקע : מגורים א התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *12401- תחילת תוקף 10/08/2010, אזור מגורים א'. כפיפות : * תקנות התכנון והבניה. *1895- תחילת תוקף 10/11/1977. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית 12401 סעיף 4.1.2 י'- גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב. מס' יחידות דיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים. המרפסת זיז המוצעת בבקשה חורגת מקווי בניין מהווה סטייה ניכרת - (ראה סעיף מרפסות).	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית - 12401 קיים נספח 1 – הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +8.70 : דירה מס' 48 – מוצע תוספת בינוי למגורים ושינוי בפתחים - תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז- בשנה מנספח בינוי –מהמרפסת המוצעת בחלקה במיקום תואם נספח בינוי ובחלקה השני חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת בהתאם לנספח בינוי במדויק. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5434.00 שהוגש מיום 13.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש לצמצם את המרפסת לתחום המרפסת בהתאם לתבע. שטח בניה : השטחים המבוקשים ע"פ תבע 12401 ונספח בינוי. דירה מס' 48-46.36 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +8.70 : דירה מס' 48 – מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 46.12 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.		

מרפסות : קומת א' במפלס +8.70 : דירה מס' 48 – מוצעת מרפסת זיז . בשטח- 16.76 מ"ר . בעומק- 2.00 מ'. במרווח- חורגת בחלקה מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת. -יש לצמצם את המרפסת לתחום קווי למרפסות בהתאם לנספח במדויק. מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. ממ"ד : במסגרת בבקשה זו לא מוצע מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. גדרות להריסה : סעיף 6.5 - "הגדרות במסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהיו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"פ העירייה במועד המוקדם שבניהם". שלביות ביצוע : תכנית 12401 סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על		

קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה". המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : הבקשה תואמת במדויק נספח בינוי ע"כ לא נדרש בחתימות פוזיטביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטנה מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 21.04.26 - "לאשר את הבקשה". חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בחלקה חורגת מקווי בניין אשר מהווים סטייה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי במדויק. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה	26/04/2026	הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בחלקה חורגת מקווי בניין אשר מהווים סטיה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי במדויק. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	23/12/2025	חריגה מקו בנין עד 2 מ"מ ל"ל לצורך הגדלת מרפסת זיז מנספח בינוי הקלה לבניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי 12401

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

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

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

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2012/0023.06</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים
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	ריזי מאשה
עורך הבקשה	אדריכל בר לב דן
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	85

כתובת האתר

לאה גולדברג 6, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	93	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 14.10.2017 בת.ב 2016/1063.00 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 17.12.2018 בת.ב 2016/1063.01 ובו אושר "בניית מרפסת בחזית דרומית ויציאה לחצר בחזית צפונית ודרומית".

- בתאריך 20.06.2013 בת.ב 2012/0023.00 ובו אושר "תוספת מרפסות חופפות ותוכנית צל".

- בתאריך 11.11.2021 בת.ב 17.02/0017.1980 ובו אושר "תוספת ממ"ד, ריצוף חצר וגדר".
- בתאריך 07.03.2022 בת.ב 04.00/0017.1980 ובו אושר "תוספת מרפסות".
- בתאריך 17.06.2020 בת.ב 00.00/0004.2017 ובו אושר "שינוי מיקום מרפסת זיזית מאושרת".
- בתאריך 24.05.2021 בת.ב 03.00/0017.1980 ובו אושר "מרפסת".
- בתאריך 02.03.2015 בת.ב 01.00/0023.2012 ובו אושר "תוספת מרפסות חופפות ותוכנית צל".
- בתאריך 24.08.2015 בת.ב 00.00/0169.2014 ובו אושר "תוספת מרפסות חופפות ותוכנית צל".
- בתאריך 16.06.2019 בת.ב 02.00/0023.2012 ובו אושר "פתח יציאה לחצר".
- בתאריך 07.02.2024 בת.ב 04.00/0023.2012 ובו אושר "בקשה למרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית דרומית-אחורית".
- בוצע טיוטת היתר בת.ב 05.00/0023.2012 ובו אושר "בניית מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב לאה גולדברג 2 בניין בן 7 קומות קומה תת קרקעית.

גוש: 30645 חלקה: 55.

מצב מוצע:

קומה ז' במפלס +60.19:

דירה מס' 32 מש' ריזי- מוצעת שינוי במחיצות הדירה ובפתחים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסת זיז לדירה המבוקשת.

קומה ח' במפלס +40.22:

דירה מס' 32 מש' ריזי- תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"תוספת בניה 5%".

"תוספת חדר מחוזה על הגג".

"בניה בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בניין".

"בניית מרפסת זיז מעל 1.5 מ' ובחריגה מקו בניין".

"תוספת בניה ע"פ תבע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ' מקו בניין "

תום מועד התנגדויות בתאריך 2025.04.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר מכן הבקשה הופנתה שוב למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36, תום מועד התנגדויות 09/04/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 55 .

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	25/05/2026	התיק נידון בתאריך 2025/07/02 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ומקובלת מבחינה תכנונית, יש להציג תוכנית צל כדי לוודא שיש פתרון סוכה לכל דיירי הכניסה. -נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. הרמוניקה תוקנה והופנתה למשלוח הודעות לתוכנית צל למרפסות המוצעות , תום מועד התנגדויות- 09/04/2026 לא התקבלו התנגדויות לכך, ע"כ מובא לוועדת חוזרת לאישור.
חוות דעת תכנונית	18/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3907 תחילת תוקף :

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2025/07/02 בוועדת משנה והחלטת הוועדה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ומקובלות מבחינה תכנונית, יש להציג תוכנית צל כדי לוודא שיש פתרון סוכה לכל דיירי הכניסה. -נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. הרמוניקה תוקנה והופנתה למשלוח הודעות לתוכנית צל למרפסות המוצעות, תום מועד התנגדויות- 09/04/2026 לא התקבלו התנגדויות לכך, ע"כ מובא לוועדת חוזרת לאישור.		
הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ומקובלות מבחינה תכנונית, יש להציג תוכנית צל כדי לוודא שיש פתרון סוכה לכל דיירי הכניסה. -נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.	02/07/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	22/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה

הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ומקובלות מבחינה תכנונית, יש להציג תוכנית צל כדי לוודא שיש פתרון סוכה לכל דיירי הכניסה. -נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3907 א תחילת תוקף : 01/06/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23, אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות : * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * 1978 א'- תחילת תוקף 1977/12/01. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים :	19/06/2025	חוות דעת תכנונית

* תוספת קומה- מוצע תוספת קומה ע"פ תבע 3097 לדירות גג. * תוספת גובה- מוצע תוספת גובה ע"פ תבע 3097 לדירות גג. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים- המרפסות המוצעות חורגות מקווי בניין כתום- ראה סעיף מרפסות. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : בתוכנית 3907- בניין זה ע"פ תשריט ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח לבניין זה הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5832/2024 שהוגש מיום 2024.06.04 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות המוצעות חורג מקווי הבניין המאושרים-(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות/ גבהים : מוצעת תוספת קומה על הגג ע"פ הוראות תוכנית 3907 סעיף 10 (ה). מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 3907 סעיף 10ה'- "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". בנוסף מוצעים השלמת דירת גג שטח המגרש- 3941 מ"ר. חישוב :		

84.32 = 3941 * 5% = 05.197 מ"ר - חלקי 6 דירות הגג הקיימות = 84.32 מ"ר. סה"כ- 25 מ"ר + 32.84 מ"ר = 57.84 מ"ר. מצב מוצע: קומה ח' במפלס +40.22 : דירה מס' 32 מש' ריזי- תוספת בינוי למגורים בשטח- 57.25 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מרפסת זיז : חזית דרומית : מצב מוצע : לדירה זו קיימת בחזית הצפונית מרפסת זיז לא מקורה מאושרת בהיתר בניין 2012/0023.00 . קומה ז' במפלס +60.19 : דירה מס' 32 מש' ריזי- מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין מאושרים : מקורה בשטח- 5.13 מ"ר. לא מקורה בשטח- 2.86 מ"ר		

בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן-עומד במותר . קומה ח' במפלס +40.22 : דירה מס' 32 מש' ריזי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין מאושרים : בשטח- 6.00 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן-עומד במותר . צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות באותה חזית. -יש להציג תוכנית צל כדי לוודא שיש פתרון סוכה לכל דיירי הכניסה. חדר מחוזה : מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוזה ליח"ד המבוקשת בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזה במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') –" תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"-לא רלוונטי לבקשה זו . תימוכין קניינים :		

עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 28.04.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.04.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 3907-לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ומקובלת מבחינה תכנונית, יש להציג תוכנית צל כדי לוודא שיש פתרון סוכה לכל דיירי הכניסה. -נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת בניה 5%	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		תוספת חדר מחוץ על הגג בניה בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בנין בניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין תוספת בניה ע"פ תב"ע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ"מ מקו הבנין.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2025/07/02 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

המרפסות המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ומקובלת מבחינה תכנונית, יש להציג תוכנית צל כדי לוודא שיש פתרון סוכה לכל דיירי הכניסה.

-נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

הרמוניקה תוקנה והופנתה למשלוח הודעות לתוכנית צל למרפסות המוצעות , תום מועד התנגדויות- 09/04/2026 לא התקבלו התנגדויות לכך, ע"כ מובא לוועדת חוזרת לאישור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2014/0297.05</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 3907, תוספת בניה בגין 5% השלמת גג ומכח 6% הקלה, חדר מחוזק ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אנגל דב אריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בורנשטיין מוריה
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

מאיר בלבן 16, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 2025.05.05 בת.ב. 40.2970/2014 ובו אושר " תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג ומכח 6% הקלה, תוספת חדר מחוזק ומרפסות ".
.

- בתאריך 2023.09.27 בת.ב. 30.2970/2014 ובו אושר " הרחבה לבניין קיים, תוספת מרפסות בחזית מערבית ומזרחית".
.

- בתאריך 2020.09.24 בת.ב. 20.2970/2014 ובו אושר " תוספת בנייה, ממ"דים, מחסנים ומרפסות "

- בתאריך 2022.11.13 בת.ב. 00.3950/2021 ובו אושר " תוספת בניה. "

- בתאריך 2021.10.27 בת.ב. 01.2970/2014 ובו אושר " תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסת זיז. "

- בתאריך 2017.10.23 בת.ב. 00.8520/2016 ובו אושר " תוספת בניה ובנית מרפסת. "

- בתאריך 2017.01.19 בת.ב. 00.2970/2014 ובו אושר " הרחבת חדר ומרפסת זיז עפ"י קווי בנין+הרחבה על הגג 25 מ"ר ו-11 מ"ר חדר מחוץ ומחסנים. "

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בעל 4 אגפים ו- 2 כניסות במפלסים מדורגים בן 5 קומות מעל קומת מרתף למקלט המשמש למגורים ברחוב מאיר בלבן 16, נווה יעקב גוש : 30645 , חלקה : 14.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +7.00 :

עבור יח"ד מס' 7 (מש' אנגל) :

כללי :

מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל ושינויים פנימיים וכן מוצע פתיחת חלון.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה וסגורה כאשר חלקה עם גג נפתח לסוכה (הכשרת עבירה)

(המרפסת בפועל מרפסת גג מעל בינוי ללא היתר)

קומה ד', מפלס +9.70 :

עבור יח"ד מס' 7 (מש' אנגל) :

מוצעת תוספת קומה כהרחבה לדירה ע"י מדרגות פנימיות.

תוספת הבניה כוללת שטח מגורים וחדר מחוץ.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומת גג , מפלס +12.50 :

מוצע גג לקומה המוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת 6% הקלה כמותית".

2. "תוספת 5% השלמת דירת גג".

3. "תוספת חדר מחוץ".

4. "בניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 17/02/2026.

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	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות בבחינה נמצא כי מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת ויש לצמצמה לתחום המותר בנוסף לא התקבלו חתימות כנדרש לבניה על שטח גג משותף, כמו כן לא פורסמה הקלה בדבר שינוי מהוראות התוכנית לעניין הנסיגה בקומת הגג ומובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה ועוד הערות רישויות וטכניות.
	- התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע לבניה מכח 5% השלמת דירת גג ותויק במערכת.

קווי בניין : קומה ג', חזית מערבית : - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי המותר עפ"י תב"ע בחזית מערבית ולסמן את הגג הנותר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" היות ולא נמצא לגביו היתר. -יש לסמן את קווי הבניין ואת השצ"פ על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע. מס' קומות : בבחינה נמצא כי תוספת הקומה אינה בנסיגה של 1.2 מ' עפ"י הוראות התב"ע בשל שימוש בזכויות נוספות ולא פורסמה הקלה לעניין זה - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין שינוי מהוראות התוכנית לעניין הנסיגה בתוספת על הגג. תימוכין קניינים : - יש להמציא 2/3 חתימות שכנים עבור בניה על גג משותף על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3907 א תחילת תוקף 01/06/1998 אזור מגורים כללי. 3907 תחילת תוקף 23/08/1991 אזור מגורים כללי. 1978 א תחילת תוקף 01/12/1977 אזור מגורים 1. 1978 תחילת תוקף 05/10/1975. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 3907 א הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 8 (א) : תוספת קומה, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, תוספת יח"ד בשטח. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ובכך מהקטנת המרווחים - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : קומה ג', חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז (מרפסת גג על בינוי קיים שאינו בהיתר)		

בחזית מערבית חלק מהמרפסת הינו העברת שטח מרפסת מכח התב"ע מחזית מזרחית לחזית מערבית, חלק זה חורג מקווי הבניין כאשר עניין הקטנת המרווחים מעוגן בסטייה ניכרת ולא ניתן לאשר - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי המותר עפ"י תב"ע בחזית מערבית ולסמן את הגג הנותר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" היות ולא נמצא לגביו היתר. קומה ד', חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה, המרפסת המוצעת אינה תואמת נספח אולם בתחום קווי בניין למרפסת בקומה מתחת- אין מניעה לאשר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק וכן לא סומן השצ"פ על גבי מפת המדידה-יש לסמן את קווי הבניין ואת השצ"פ על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 3907 א סעיף 8(ב) : "תותר בניית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי במקרה 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". המוצע בבקשה הינו תוספת מרפסת זיז (גג על בינוי שלא בהיתר) בקומה ג', וכן תוספת קומה ד' שלא על פי נספח על כן סעיף שלביות הביצוע לא רלוונטי -אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 23 "שותק" דהיינו מחייב. מוצע בבקשה ושונה מנספח הבינוי : קומה ג', מפלס +7.00 : עבור יח"ד מס' 7 (משי אנגל) : כללי : מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל ושינויים פנימיים וכן מוצע פתיחת חלון. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה וסגורה כאשר חלקה עם גג נפתח לסוכה (הכשרת עבירה)		

(המרפסת בפועל מרפסת גג מעל בינוי ללא היתר) קומה ד', מפלס +9.70 : עבור יח"ד מס' 7 (מש' אנגל) : מוצעת תוספת קומה כהרחבה לדירה ע"י מדרגות פנימיות. תוספת הבניה כוללת שטח מגורים וחדר מחוץ. חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה. קומת גג, מפלס +12.50 : מוצע גג לקומה המוצעת. המוצע בבקשה הינו מרפסת זיז (גג על בינוי שלא בהיתר) בשונה מהנספח כאשר מוצע העברת שטח מרפסת מחזית מזרחית למערבית, בנוסף מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 7 כאשר לא נתנה התייחסות בנספח לקומה זו לנידון פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי" - אין מניעה לאשר. לעניין המרפסות בשונה מהנספח - (ראה סעיף קווי בניין) לעניין תוספת הקומה - (ראה סעיף שטחי בניה ו-5% השלמת דירת גג) שטחי בניה : ש. עיקרי : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 7. התוספת הינה מכח התב"ע, 5% השלמת דירת גג ו-6% הקלה כמותית. שטח המגרש – 1,466 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מס' 3907 סעיף 10 (ה) : "הוועדה המקומית תהיה רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג, זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". חישוב 5% השלמת דירת גג : $1,446 \text{ מ"ר} * 5\% = 72.30 \text{ מ"ר} / 4 \text{ דירות הגג בחלקה} = 07.18 \text{ מ"ר}.$ חישוב 6% הקלה כמותית :		

1,446 מ"ר * 6% = 86.76 מ"ר / 15 תתי חלקות = 78.5 מ"ר. חישוב סה"כ : 25 מ"ר + 18.07 מ"ר + 5.78 מ"ר = 48.85 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 48.79 מ"ר, המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. ש.שירות : עבור יח"ד מס' 7 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות - (ראה סעיף חדר מחוזק). 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 ד' , מפלס +9.70 : עבור יח"ד מס' 7 (מש' אנגל) : מוצעת תוספת קומה כהרחבה לדירה ע"י מדרגות פנימיות. תוספת הבניה כוללת שטח מגורים וחדר מחוזק. החדר המחוזק מוצע בתחום קונטור הבניין הקיים ומוצעים שטחים נוספים בבקשה -אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים : * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' - התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר.		

* תוכנית צל לשאר דירות הגג - אושר בינוי לשאר דירות הגג. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים - כנדרש * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – הבניין הינו בניין משותף. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות -פורסמה הקלה בדבר "תוספת 5% השלמת דירת גג" * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - חושב כנדרש. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה - לא חל סעיף כזה בתוכנית החלה בחלקה. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף – התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע מס' 1978 : 4 קומות. מותר עפ"י תב"ע מס' 3907 סעיף 10 (ה) : "הוועדה המקומית תהיה רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג, זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור יח"ד מס' 7, שטחי הבניה הינם מכח התב"ע, 5% השלמת דירת גג ו6% הקלה כמותית. בבחינה נמצא כי תוספת הקומה אינה בנסיגה של 1.2 מ' עפ"י הוראות התב"ע בשל שימוש בזכויות נוספות ולא פורסמה הקלה לעניין זה - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין שינוי מהוראות התוכנית לעניין הנסיגה בתוספת על הגג. מס' יח"ד : המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד קיימת, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע מס' 3907 סעיף 10 (ה) : "הוועדה המקומית		

תהיה רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג, זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". המוצע בבקשה הינו תוספת קומה עפ"י הוראות התב"ע ועומד בגובה הבניה - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +7.00 : עבור יח"ד מס' 7 (משי' אנגל) : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה וסגורה כאשר חלקה עם גג נפתח לסוכה (הכשרת עבירה) בעומק של 2.28 מ' רוחב של 6.71 מ"ר ובשטח של 15.33 מ"ר, המרפסת בפועל מרפסת גג מעל בינוי קיים ללא היתר כאשר בחלקה אינה עפ"י נספח בינוי וחורגת מקו בניין כתום -(ראה סעיף קווי בניין) מרפסת גג : קומה ד', מפלס +9.70 : עבור יח"ד מס' 7 (משי' אנגל) : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.28 מ' רוחב של 4.66 מ' ובשטח של 10.64 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת נספח בינוי ובתחום קו הבניין המאושר למרפסת בקומה מתחת -(ראה סעיף קווי בניין). תימוכין קניינים : " עבור בניה על שטח גג משותף או חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה" בבקשה מוצעת בניה על גג משותף כאשר התקבלו 5 חתימות, בחלקה 15 תתי חלקות מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש - יש להמציא 2/3 חתימות שכנים עבור בניה על גג משותף על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. נוהל בקרה הנדסית :		

בתוכנית החלה בחלקה לא חל סעיף לעניין חיזוק מבנים. וכן עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה בפתיחת התיק המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור שפ"ע: התקבל אישור מחלקת הסדרי שפ"ע בתאריך 25/01/2026 ע"י שלומי ענבל כהנה. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בבחינה נמצא כי מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת ויש לצמצמה לתחום המותר בנוסף לא התקבלו חתימות כנדרש לבניה על שטח גג משותף, לא פורסמה הקלה בדבר שינוי מהוראות התוכנית לעניין הנסיגה בקומת הגג ומובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה 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 מרפסת זיז בעומק 1.80 בחזית מזרחית תוספת 6% הקלה כמותית תוספת 5% השלמת גג תוספת חדר מחוץ בניה בשונה מנספח הבינוי	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 עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות בבחינה נמצא כי מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו

בניין המעוגן בסטייה ניכרת ויש לצמצמה לתחום המותר בנוסף לא התקבלו חתימות כנדרש לבניה על שטח גג משותף, כמו כן לא פורסמה הקלה בדבר שינוי מהוראות התוכנית לעניין הנסיגה בקומת הגג ומובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה ועוד הערות רישויות וטכניות.

- התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע לבניה מכח 5% השלמת דירת גג ותויק במערכת.

קווי בניין :

קומה ג', חזית מערבית :

- יש לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי המותר עפ"י תב"ע בחזית מערבית ולסמן את הגג הנותר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" היות ולא נמצא לגביו היתר.

-יש לסמן את קווי הבניין ואת השצ"פ על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע.

מס' קומות :

בבחינה נמצא כי תוספת הקומה אינה בנסיגה של 1.2 מ' עפ"י הוראות התב"ע בשל שימוש בזכויות נוספות ולא פורסמה הקלה לעניין זה - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין שינוי מהוראות התוכנית לעניין הנסיגה בתוספת על הגג.

תימוכין קניינים :

- יש להמציא 2/3 חתימות שכנים עבור בניה על גג משותף על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2010/0010.03</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	תוספת בניה- תוספת קומה לתעשייה ואחסנה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ג'רבי יצחק שלמה
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

היצירה 5 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
29510	163	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1259126	תחילת תוקף	20/05/2024			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
4009	תחילת תוקף	05/01/1995			
5/23/02	אושרה	31/03/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 03.02.1994 בת.ב. 1993/0252.00 ובו אושר "היתר בניה לבנין חדש".

- בתאריך 06.02.1996 בת.ב. 1993/0252.01 ובו אושר "תכנית שינויים".

- בתאריך 05.12.2016 בת.ב. 1993/0252.02 ובו אושר "תכנית שינויים".

- בתאריך 20.03.2024 בת.ב. 1993/0252.03 ובו אושר " תוספת בנייה, שינויים בשטח החנייה הקיים ותוספת חניות חדשות. ".

- בתאריך 14.12.2011 בת.ב. 2010/0010.00 ובו אושר "הקמת מבנה חדש עבור תעשייה ואחסנה".

- בתאריך 06.11.2012 בת.ב. 2010/0010.01 ובו אושר "תכנית שינויים".

- בתאריך 31.12.2024 בת.ב. 2010/0010.02 ובו אושר "תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית ותוספת מרפסת זיז".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין קיים בן 3 קומות וקומת חניה תת קרקעית, המשמש לתעשייה ברחוב היצירה 5, בא.ת עטרות.

גוש : 29510, חלקה : 163.

מצב מוצע :

קומת חניה, מפלס -5.10 :

מוצעת הרחבה לקומת חניה קיימת עבור תוספת חניית נכה.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע העברת חניית נכה מקומת הקרקע לקומת המרתף.

העברת 3 חניות תפעוליות משאית "7" מחזית צפונית מערבית ל-2 חניות תפעוליות משאית "9" בחזית דרומית בצמוד למבנה.

הריסת מדרגות ומעליות חיצוניות והקמתם מחדש בסמוך למיקום הקודם.

קומה א' – גלריה, מפלס +2.90 :

מוצעת הריסת מדרגות ומעליות חיצוניות והקמתם מחדש בסמוך למיקום הקודם.

קומה ב', מפלס +5.80 :

מוצעת הריסת מדרגות ומעליות חיצוניות והקמתם מחדש בסמוך למיקום הקודם.

תוספת מבואה.

הוזזת פתחים ופתיחת פתחים חדשים במבנה בחזית הדרומית.

קומה ג', מפלס +11.10 :

מוצעת תוספת קומה מעל הבינוי הקיים הכוללת חדר ממ"מ, חדר מדרגות, מדרגות חיצוניות, מבואה ו-2 מעליות.

קומת עליה לגג, מפלס +16.35 :

מוצעת הגבהת חדר מדרגות, מדרגות חיצוניות, מבואה ו-2 מעליות לצורך יציאה לגג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלה:

"הקלה בדבר חיפוי תוספת הקומה בטיח ולא באבן טבעית".

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 163.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 149 בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד להגשת התנגדויות 31.03.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים שטחי בניה : בבחינה נמצא כי ישנה אי התאמה בין השטחים הקיימים שאושרו לבין השטחים הקיימים שמוצגים ע"ג הרמוניקה יש להתאים את השטחים במדויק ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
13/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/23/02 תחילת תוקף : 31/03/2003 ייעוד הקרקע :

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 4009 אזור תעשייה - תחילת תוקף 05.01.1995. 1259126 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת – תחילת תוקף 20.05.2024. תוכניות כפופות : 1689 א שטח פרטי פתוח – תחילת תוקף 06.12.1973. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. תכנית 1259126 נתנה קוו בנין אפס לצורך הקמת מיסעה / רמפה בלבד לצורך נגישות, הבקשה הינה מכוח תכנית 4009 ואינה כוללת הקמת רמפה ולכן ניתנה התייחסות בבחינה לתוכנית זו בלבד. סטייה ניכרת : בתקנון תוכנית 4009 אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/7054.00 שהוגש מיום 27.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום – עפ"י תכנית מס' 4009. קו הבניין המסומן בכחול הינו לצורך הקמת מיסעה / רמפה בלבד לצורך נגישות – עפ"י תכנית מס' 1259126 – לא רלוונטי לבקשה זו. המוצע עומד בקווי הבניין המותרים. מס' קומות : עפ"י הוראות תכנית מס' 4009 : "גובה הבניה המירבי לא יעלה על המותר עפ"י תכנית המתאר, בכל מקרה לא תותר כל בניה בגובה שמעל +811 מעל פני הים".		

עפ"י הוראות תכנית מתאר 62 : מס' הקומות לא יעלה על 4 קומות. מוצע בבקשה : קומה נוספת מעל 3 הקומות הקיימות, סה"כ 4 קומות – עומד במותר. שטח בניה : עפ"י הוראות תכנית 4009, סעיף 9 (א) : "אחוזי הבניה המרביים יהיו 150% משטח המגרש נטו והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין למעט 100% משטח המגרש לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן ומקלט תקני תת קרקעי". שטח החלקה : 2301 מ"ר. חישוב : $2301 * 150\% = 3451.5$ מ"ר. סה"כ שטחי הבניה המרביים : 3451.5 מ"ר. עפ"י הרמוניקה סה"כ שטח בינוי קיים (עיקרי + שירות) : 3271.13 מ"ר. (עפ"י היתר מס' 2010/0010.02 סה"כ שטח הבינוי הקיים (עיקרי + שירות) : 3296.38 מ"ר – יש להתאים). בהיתר הבניין המקורי – תיק מס' 2010/0010.02 חושבה החניה התת קרקעית כשטח עיקרי, כעת מבוקש לנייד שטחים אלו לקומה המוצעת, כאשר עבור החניה הקיימת מבוקשים שטחי שירות. שטח חניה עיקרי קיים : 1000.22 מ"ר. חישוב : $3271.13 - 1000.22 = 2270.91$ מ"ר. סה"כ שטחי בניה עיקרי הקיימים : 2270.91 מ"ר. סה"כ שטחי בניה עיקריים שנוותרו : $3451.5 - 2270.91 = 1180.59$ מ"ר. שטח עיקרי מבוקש : 1106.25 מ"ר. בנוסף מבוקשים שטחי שירות, בתוכנית 4009 אין התייחסות לשטחי שירות מעל קומת הקרקע, ע"כ שטחי השירות המבוקשים יחושבו כשטח עיקרי. סה"כ שטחי השירות המבוקשים למעט קומת החניה : 27.85 מ"ר. חישוב : $1106.25 + 27.85 = 1134.1$ מ"ר. סה"כ שטחי הבניה המבוקשים (עיקרי + שירות) : 1134.1 מ"ר –		

עומד במותר. חישוב שטח החניה : שטח החלקה : 2301 מ"ר. סה"כ שטחי השירות המרביים : 2301 מ"ר. שטח החניה שהומר מעיקרי לשרות : 1000.22 מ"ר מבוקש שטח חניה נוסף : 39.29 מ"ר. סה"כ שטחי החניה המבוקשים : $1000.22 + 39.29 = 1039.51$ מ"ר – עומד במותר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. (בבחינה נמצא כי ישנה אי התאמה בין השטחים הקיימים שאושרו לבין השטחים הקיימים שמוצגים ע"ג ההרמוניקה, יש להתאים את השטחים במדויק ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים). ניהול מי נגר : עפ"י תב"ע 4009 לא חל סעיף ניהול מי נגר. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 4009 "לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר ביצוע בפועל ובהינף אחד של קיר התמך מאבן" – לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"מ : בקומה ג', מפלס +11.10 : מוצע ממ"מ בשטח של 15.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. תימוכין קניינים : המגרש בבעלות מדינת ישראל ובחכירות חברת "מד מים רימונים בע"מ", ע"כ לא נדרש להמציא חתימות.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : עפ"י חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לא נדרש עקב תוספת הקטנה מ-2 קומות. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 01.03.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : לא נדרש אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 06.05.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 4009 לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר חיפוי התוספת קומה בטיח ולא באבן טבעית	10/03/2026	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
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור משרד הבריאות	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה :

בבחינה נמצא כי ישנה אי התאמה בין השטחים הקיימים שאושרו לבין השטחים הקיימים שמוצגים ע"ג ההרמוניקה

יש להתאים את השטחים במדויק ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0542.00</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת ממדי"ם ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרבר ברכה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	יצחק שמוחה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

עלית הנוער 33, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	93	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			
877381	תחילת תוקף	21/12/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 14.12.1981 בת.ב 1979/0828.00 ובו אושר "מגורים".

- בתאריך 04.05.2026 בת.ב 2021/0315.03 ובו אושר "תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן".

נמצא בתנאים לקבלת היתר בת.ב 2021/0315.01 ובו אושר "תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת ממ"ד ומחסן".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב עלית הנוער 33 בניין מדורג בן 2 קומות .

גוש : 30723 חלקה : 93.

מצב מוצע:

קומת מרתף במפלס -2.71 :

דירה מס' 111- מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות עליה לדירה, חצר אנגלית, ממ"ד ומחסן .

דירה מס' 104- מוצע חצר אנגלית, ממ"ד, מדרגות עליה לדירה ומחסן .

דירה מס' 105 - מוצע חצר אנגלית, ממ"ד, מדרגות עליה לדירה ומחסן.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 111- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

דירה מס' 104 - מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת ותוספת בינוי למגורים.

דירה מס' 105 - מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת ותוספת בינוי למגורים.

קומה א' במפלס +8.13 / +10.84 :

דירה מס' 104- מוצע שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים.

דירה מס' 105- מוצע שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

” תוספת ממ”ד מוגדל כולל חדר רטוב לממ”ד ושטח ממ”ד, בבניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים.”.

"תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה".

"הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ללא חריגה בשטחים או בקווי בנין .

תום מועד התנגדויות בתאריך 24.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 93.

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

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026 הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המחסנים עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. הממ"דים המוצעים עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מחסן : גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . ממ"דים : -יש לחשב כנדרש ממ"ד בשטח-9 מ"ר+3 מ"ר חדר רחצה+ 3 מ"ר שטח רצפה נוסף. חצר אנגלית : - יש להציג חתך בתחום החצר המוצעת .	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
24/05/2026 חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 25/12/2000	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2745 - תחילת תוקף 02/04/1981. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 5237 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 5237 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 2 . 9.א-" תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בהתאם לנספחים הבינוי, בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת." 9.ב-"חלוקה הפנימית של התוספת אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויי ארכיטקטוניים בתנאי שאין חריגה ממעטפת הבינוי ומשטח הבנייה המרביים". " יש להראות בניה עפ"י נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית ולא יינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך." 9.ג-"חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבנייה יסגרו בקירות אבן .., חללים אלה יהיו משותפים לכל הדיירים באותה עמודה וישמשו כמחסנים לדיירי העמודה". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס 2.71 - : דירה מס' 111- מוצע תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי-		

אין מניעה לאשר. מדרגות עליה לדירה- הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. חצר אנגלית, ממ"ד ומחסן- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מחסן, חצר אנגלית וממ"ד) . דירה מס' 104- מוצע חצר אנגלית, ממ"ד, מדרגות עליה לדירה ומחסן- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מחסן, חצר אנגלית וממ"ד) . דירה מס' 105- מוצע חצר אנגלית, ממ"ד, מדרגות עליה לדירה ומחסן- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מחסן, חצר אנגלית וממ"ד) . קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 111- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת- הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. דירה מס' 104- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת ותוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. דירה מס' 105- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת ותוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +8.13 / +10.84 : דירה מס' 104- מוצע שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. דירה מס' 105- מוצע שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6992.00 שהוגש מיום 26.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת בינוי בהתאם להוראות התב"ע לכל טיפוס . מס' יח"ד :		

מוצע בבקשה תוספת ליח"ד קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 5245 ונספח בינוי מס' 2 : אלטרנטיבה ג'- 24.00 מ"ר. אלטרנטיבה ה'- 20.5 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 111- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.39 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 104- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 9.75 מ"ר. דירה מס' 105- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 9.75 מ"ר. קומה א' במפלס +8.13 / +10.84 : דירה מס' 104- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 9.75 מ"ר. דירה מס' 105- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 9.75 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן : קומת מרתף במפלס -2.71 : תוכנית 5237 כפופה לתוכנית מתאר, המחסנים המוצעים הינם ב-8% משטח הדירה. דירה מס' 111- מוצע מחסן בשטח- 12.14 מ"ר. דירה מס' 104- מוצע מחסן בשטח- 10.48 מ"ר. דירה מס' 105- מוצע מחסן בשטח- 10.48 מ"ר. שטח המחסנים המוצעים עומד בשטח המותר ע"כ אין מניעה לאשר. גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' .		

הוצגה תוכנית צל למחסנים לשאר דיירי החלקה. ממ"דים : מותר ע"פ התקנות : מותר לפי תקנות : ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות + 6 מ"ר נוספים עבור הממ"ד כאשר 3 מ"ר לשטח חדר שירותים או רחצה ו-3 מ"ר נוספים של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 2.71 - : דירה מס' 111 - מוצע חצר אנגלית, ממ"ד דירה מס' 104 - מוצע חצר אנגלית, ממ"ד דירה מס' 105 - מוצע חצר אנגלית, ממ"ד הממ"דים המוצעים נראים עומדים במותר אך אינם מחושבים כנדרש. -יש לחשב כנדרש ממ"ד בשטח-9 מ"ר+3 מ"ר חדר רחצה + 3 מ"ר שטח רצפה נוסף. הוצגה תוכנית צל לממ"דים לשאר דיירי החלקה. שלביות ביצוע : תכנית 5237 סעיף (9. י') – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". " המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית צמודה לכל ממ"ד לצורך אוורור. - יש להציג חתך בתחום החצר המוצעת . מרפסת זיז :		

לא מוצע בבקשה זו מרפסות. תימוכין קניינים : עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה. הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 29.04.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.02.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5237- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המחסנים עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. הממ"דים המוצעים עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	03/03/2026	תוספת ממ"ד מוגדל כולל חדר רטוב לממ"ד ושטח ממ"ד, בבניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים. תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ללא חריגה בשטחים או בקווי בנין.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

המחסנים עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר.

הממ"דים המוצעים עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש.

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

מחסן :

גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' .

ממ"דים :

-יש לחשב כנדרש ממ"ד בשטח-9 מ"ר+3 מ"ר חדר רחצה+ 3 מ"ר שטח רצפה נוסף.

חצר אנגלית :

- יש להציג חתך בתחום החצר המוצעת .

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2016/0367.10</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	תוספת בניה, ממ"דים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קליין אברהם איתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
685644	תחילת תוקף	17/10/2020	1	מגורים ב	3225

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 09.10.2003 בת.ב. 1989/0876.03 ובו אושר " תוספת חדר על הגג."
- בתאריך 05.08.1997 בת.ב. 1997/0418.00 ובו אושר " תוספות סטנדרטיות:"
- בתאריך 20.07.1998 בת.ב. 1997/0418.01 ובו אושר " תוספת בעמודה לשתי קומות"
- בתאריך 19.03.2002 בת.ב. 1997/0418.03 ובו אושר " תוספת מחסן ושינויים בפיתוח "
- בתאריך 13.10.1999 בת.ב. 1998/0853.00 ובו אושר " תוספת בניה"
- בתאריך 17.3.2004 בת.ב. 1998/0853.01 ובו אושר " תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע ופרגולה"

- בתאריך 11.10.2005 בת.ב 1998/0853.02 ובו אושר " תוספת בניה על הגג "
- בתאריך 06.08.2000 בת.ב 2000/0375.00 ובו אושר " תוספת לקומת הקרקע "
- בתאריך 25.11.2002 בת.ב 2002/0425.00 ובו אושר " בנית מרפסת לדירה בקומה א. "
- בתאריך 10.06.2013 בת.ב 2011/0215.00 ובו אושר " הרחבת יח"ד קיימת. "
- בתאריך 03.05.2017 בת.ב 2012/0034.00 ובו אושר " תוספת בניה מרפסות ומחסנים. "
- בתאריך 05.07.2018 בת.ב 2012/0034.01 ובו אושר " חידוש היתר 111025 בתיק מקורי 2012/34.00 "
- בתאריך 08.06.2020 בת.ב 2012/0034.02 ובו אושר " חידוש היתר 111025 בתיק מקורי 2012/34.01 "
- בתאריך 03.07.2022 בת.ב 2016/0367.00 ובו אושר " תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת, מחסן וחצר "
- בתאריך 19.03.2020 בת.ב 2016/0367.01 ובו אושר " הרחבת דירה. "
- בתאריך 13.05.2019 בת.ב 2016/0367.02 ובו אושר " תוספת מרפסת זיזית לדירה קיימת "
- בתאריך 03.04.2019 בת.ב 2016/0367.03 ובו אושר " בנית מרפסת זיז "
- בתאריך 29.07.2024 בת.ב 2016/0367.04 ובו אושר " תוספת בניה בתוספת קומה לבנין מגורים קיים "
- בתאריך 06.08.2024 בת.ב 2016/0367.05 ובו אושר " תוספות בניה לבנין קיים, תוספת מרפסת. "
- בתאריך 18.11.2024 בת.ב 2016/0367.06 ובו אושר " תוספת בניה, תוספת קומה ומרפסות לבנין קיים. "
- בתאריך 18.05.2026 בת.ב 2016/0367.07 ובו אושר " תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר. "
- בתאריך 30.04.1979 בת.ב 1976/0194.00 ובו אושר " בניין מגורים בן 4 קומות "

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב פליקס פרנקפורטר 6 , בניין מדורג, בניין בן 3 קומות קומת מרתף.

גוש : 30719 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה 19- מש' אילנתנוב- מוצעת מעטפת, הריסת מרפסת ועמודים בפיתוח.

קומה א' במפלס +4.29 :

דירה 23- מש' זילבר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז ועמודים בתוך התוספות.

קומה ב' במפלס +7.15 :

דירה 27- מש' יוספי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז ועמודים בתוך התוספות.

קומה ג' במפלס +10.01 :

דירה 31- מש' קליין- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ועמודים בתוך התוספות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד".

הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי . "

"ה קלה לניוד שטח עיקרי מאושר מקומת הגג לקומה ג'" בתוך גבולות קווי הבנין ."

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

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	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התבע 685644 ע"כ אין מניעה לאשרו בכפוף להגשת נוהל בקרה הנדסית עדכנית עם מס' הגשה תואם. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. נספח בינוי : קומה ג' במפלס +10.01 : דירה 31- מש' קליין- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ותוספת מגורים עם עמודים-בשונה מנספח בינוי –מוצע ניוד שטח מותר ע"פ תבע מהגג לצד – ניוד זה יוצר חזית אחידה ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

-יש לציין ע"ג ההרמוניקה במיקום התוספת כי שטח זה ניווד מהגג לצד ולא יהיה ניתן לממש בעתיד . נוהל בקרה הנדסית : התקבל חו"ד זו אך מס' הגשה בבקשה זו אינו תואם למס' בקשה שמופיע באישור נוהל בקרה הנדסית. על פניו נראה כי מדובר בטעות . ניהול מי נגר : — יש להציג חישוב כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 685644 תחילת תוקף : 17/10/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 685644 - תחילת תוקף 17/10/2020, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות : * 4534 - תחילת תוקף 15/07/1996. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : תוכנית מתאר 62.	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : תבע 685644 - סעיף 4.1.2 (ז')- "גובה הבנייה המרבי בתוכנית הינו מחייב". "מס' יח"ד דיור המרבי הינו מחייב". "קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת." המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית 685644 קיים נספח בינוי מספר 1 -מחייב חלקית לנשואים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין המרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה 19- משי' אילנתנוב- מוצעת מעטפת, הריסת מרפסת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ועמודים בפיתוח-בשונה מנספח בינוי – זה בהתאם מנוהל בקרה הנדסית- ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +4.29 : דירה 23- משי' זילבר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז-תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ועמודים בתוך התוספות -בשונה מנספח בינוי – זה בהתאם מנוהל בקרה הנדסית- ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +7.15 : דירה 27- משי' יוספי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז-תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ועמודים בתוך התוספות-בשונה מנספח בינוי – זה בהתאם מנוהל בקרה הנדסית- ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +10.01 : דירה 31- משי' קליין- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד-		

תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ותוספת מגורים עם עמודים-בשונה מנספח בינוי –מוצע ניוד שטח מותר ע"פ תבע מהגג לצד – ניוד זה יוצר חזית אחידה ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. -יש לציין ע"ג ההרמוניקה במיקום התוספת כי שטח זה ניוד מהגג לצד ולא יהיה ניתן לממש בעתיד . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6831.00 שהוגש מיום 12.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה : ע"פ תבע 685644 נספח בינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +4.29 : דירה 23- מש' זילבר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 18.95 מ"ר. קומה ב' במפלס +7.15 : דירה 27- מש' יוספי- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 18.95 מ"ר. קומה ג' במפלס +10.01 : דירה 31- מש' קליין- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 18.95 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות : בבקשה הנ"ל מוצע זו תוספת לקומה קיימת. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל מוצע זו תוספת ליח"ד קיימת.		

מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +4.29 : דירה 23- משי זילבר- מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה. בשטח- 4.67 מ"ר. בעומק-1.50 מ'. במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות. קומה ב' במפלס +7.15 : דירה 27- משי יוספי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. בשטח- 4.66 מ"ר. בעומק-1.50 מ'. במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. שלביות ביצוע : תכנית 685644 סעיף 7.1- " תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא מס' 1 לקדמותו תוך תוקפת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. " "תוספת הקומה לכל כניסה תבינה בהינף אחד , לא תותר בנייתה בשלבים ." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע בבקשה זו עמודת ממ"דים ע"פ התבע. מוצע בבקשה :		

קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה 19- משי אילנתנוב- מוצעת מעטפת ממ"ד. קומה א' במפלס +4.29 : דירה 23- משי זילבר- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות. קומה ב' במפלס +7.15 : דירה 27- משי יוספי- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות. קומה ג' במפלס +10.01 : דירה 31- משי קליין- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת במדויק לנספח בינוי אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.04.14 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 26.03.22 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תכנית 685644 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה – סעיף 4.1.2 י"י- (4)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413."		

התקבל חו"ד זו אך מס' הגשה בבקשה זו אינו תואם למס' בקשה שמופיע באישור נוהל בקרה הנדסית. על פניו נראה כי מדובר בטעות . ניהול מי נגר : ע"פ תבע 685644 – סעיף 4.1 (יב') - " לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת לבמנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת קרקע. " – יש להציג חישוב כנדרש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התבע 685644 ע"כ אין מניעה לאשרו בכפוף להגשת נוהל בקרה הנדסית עדכנית עם מס' הגשה תואם. 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	24/03/2026	הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה לניוד שטח עיקרי מאושר מקומת הגג לקומה ג' בתוך גבולות קווי הבנין.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 זו עומד בהוראות התב"ע 685644 ע"כ אין מניעה לאשרו בכפוף להגשת נוהל בקרה
הנדסית עדכנית עם מס' הגשה תואם.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

נספח בינוי :

קומה ג' במפלס +10.01 :

דירה 31- משי' קליין- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.

ותוספת מגורים עם עמודים-בשונה מנספח בינוי –מוצע ניוד שטח מותר ע"פ תב"ע מהגג לצד – ניוד
זה יוצר חזית אחידה ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

-יש לציין ע"ג ההרמוניקה במיקום התוספת כי שטח זה ניוד מהגג לצד ולא יהיה ניתן לממש
בעתיד .

נוהל בקרה הנדסית :

התקבל חו"ד זו אך מס' הגשה בבקשה זו אינו תואם למס' בקשה שמופיע באישור נוהל בקרה
הנדסית.

על פניו נראה כי מדובר בטעות .

ניהול מי נגר :

– יש להציג חישוב כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2017/0825.02</u>
מספר סידורי	<u>27</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 ממ"ד, מרפסת סגורה על עמודים, הרחבה על הגג וחדר מחוזק, מרפסת זיז ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנשה ינון
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

גמזון ראובן 11, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	7	כן

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

תאור הבקשה

תיאור הבקשה:

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף מרובה כניסות, בעל 4 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת של מחסנים לדירות 1 ו-10, תוספת ממ"ד ומרפסת לדירה מס' 1 ותוספת מרפסת ותוספת קומה לדירה מס' 10

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.80 - קומת מחסנים : מוצעת תוספת של גרם מדרגות בסמיכות וכהמשך לגרם מדרגות משותף לטובת שני מחסנים, לדירות 1 ו-10, וכן תכנית צל ליתר המחסנים בעמודה

מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצעת תוספת של חדר ממ"ד לדירה מס' 1 בחלק הצפוני של הדירה ובסמיכות מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 6 מ"ר.

מפלס 8.40 + קומה ג': מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה מס' 10 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 10 מ"ר וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה.

מפלס 11.20 + קומה ד': מוצעת תוספת קומה חדשה לדירה מס' 10 הכוללת תוספת שטח עיקרי וחדר מחוץ בהיקף כולל של 52.30 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע לא קיימים היתרים בבניין למעט ההיתר המקורי.

סוג בקשה : תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק, להלן נוסח ההקלות :

חריגה מקווי בניין עבור ממ"ד ומרפסת זיז

6%- הקלה כמותית

2.5% - הקלה לתוספת קומה

5% - השלמת דירת גג

בניית מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% משטח דירה עיקרי

שינויים בפתחים

שינוי מסעיף 10 בתקנון תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.2 מ"מ מקו בניין קיים

עבור בניית חדר מחוץ

בניה שלא בהינף אחד

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 17/06/2025, לא התקבלו התנגדויות

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת בקומת קרקע אין מניעה לאשרה. המרפסת זיז המוצעת בקומה ג' יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת הממ"דים, כתנאי לקבלת היתר. הממ"ד המוצע הינו עומד במדיניות מהנדס העיר לתמ"א 40 ע"כ אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה לתוספת 2.5% תוספת קומה- יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות בטופס 1- לא אושר. חדרים מחוזקים שטח חדר המחוזק-9.00 מ"ר+ מבוא לחדר מחוזק בשטח+ 5 מ"ר. לא ניתן לאשר את שטח המבוא המוצע רק במקרים שנדרש תכנונית ע"כ יש לצמצם את שטח זה למותר.
25/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2025/11/19 בוועדת משנה והחלטת הוועדה: לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: תנאים טרם דיון: יש להביא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון נוסף בוועדה. ממ"ד מוצע: ע"פ ההנחיות, ממ"ד הבולט למרווח קידמי, עומק הבליטה אינה תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הקטן מבניהם, הממ"ד חורג מה-50% המותרים ויש לצמצם כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה ובהתאמה גם את תכנית הצל לעמודה זו, תכניות הצל שהוצגו לעמודות סמוכות עומדות בתקנות. הושלמו התנאים טרם דיון והרמוניקה תוקנה ע"כ מובא לוועדת חוזרת. להלן המלצת האגף: מספר תכנית שחלה בחלקה: 3907 תחילת תוקף: 23/08/1991, תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62 וכן לתכנית 1713 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: 1. תוספת קומה 2. גובה המבנה 3. מספר יח"ד		

4. הקטנת מרווחים הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן מפלס 2.80 - קומת מחסנים : מוצעת תוספת של גרם מדרגות בסמיכות וכהמשך לגרם מדרגות משותף לטובת שני מחסנים, לדירות 1 ו-10, וכן תכנית צל ליתר המחסנים בעמודה פורסמה הקלה לבניית מחסן עד 20 מ"ר מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שהופקדה לפני יום 01/08/1989 ולכן ניתן לאשר הקלה זו, שטח מחסן אחד הינו בהיקף של 8.82 מ"ר ושטח מחסן שני בהיקף של 9.03 מ"ר. מוצעת מבואה תקנית בהתאם לתקנות למחסנים וכן תכנית צל ליתר הדירות בעמודה. התקבלו חתימות של 16 דיירים, המהוות 2/3 חתימות מכניסה זו. אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים אשר עומדים בשטח מותר ובתקנות. מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצעת תוספת של חדר ממ"ד לדירה מס' 1 בחלק הצפוני של הדירה ובסמיכות מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 6 מ"ר. בחינת עמידת הממ"ד נבחנת בשנית ע"פ מדיניות מהנדס עיר לתמ"א 40 : קו בניין קדמי- ביח"ד שחלות עליו תקנות הפטור- תותר חריגה בקו בניין קדמי עד 1 מטר מגבול מגרש- הממ"ד המוצע עומד במותר אין מניעה לאשרו בכפוף לאישור פיקוד העורף. בסמיכות לממ"ד מוצעת מרפסת זיז : מרפסת זו מוצעת במיקום שהנספח נתן למרפסות אך מעט קטנה יותר מאחר והממ"ד "גולש" במעט על שטחה. מרפסת זו מוצעת לסיגרה באלומיניום וזכוכית בהתאם להוראות התבע בקווי בניין שהנספח נתן למרפסות ואין מניעה		

לאשרה. כמו כן מוצעים שינויים בפתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמו הקלות בגינם ואין מניעה לאשר. מפלס +8.40 קומה ג' : מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה מס' 10 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 10 מ"ר וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה. מרפסת הזיז מוצעת בחלקה במיקום שהנספח נתן מרפסות וחלק ממנה חורג והינה מוצעת גדולה יותר מעבר לקווי הבניין במיקום של עמודת הממדים העתידית. יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת הממדים, כתנאי לקבלת היתר. בחינת עמידת המרפסת בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 1.50 מ' כמותר שטח שטח המרפסת המוצעת הינה 01 מ"ר - כמותר מרווחים : מדובר בחריגה של 150 מ' מקו הבניין הכתום, ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר אין מניעה לאשר מרפסות מעבר לקווי הבניין הכתום בשיעור של 1.50 מ' זאת לא צורך בפרסום הקלה מאחר ורואים בה כמרפסת תואמת תכנית באופן עקרוני . מפלס +11.20 קומה ד' : מוצעת תוספת קומה חדשה לדירה מס' 10 הכוללת תוספת שטח עיקרי וחדר מחוזק בהיקף כולל של 52.30 מ"ר ע"פ תכנית 3907 " הוועדה המקומית תהיה רשאית לדון בתוספות בניה לדירות במפלס הגג זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים." התוספת מוצעת ללא הנסיגה ופורסמה הקלה בגין בינוי ללא נסיגה,		

בנוסף פורסמה הקלה לתוספת 2.5% תוספת קומה- יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות בטופס 1- לא אושר. כמו כן , מבוקש שטח מכח 5% השלמת דירת גג, בחינת עמידה במדיניות מהנדס עיר : מבוקש שטח ע"פ תב"ע + השלמת דירת גג ע"פ תכנית 1454198 ניתן לאפשר ההיתר בניה לתוספת אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה באופן שהבניה כולה על הגג תאושר בפעימה אחת. מדובר בבניין משותף בדירת גג התקבל רוב קנייני נדרש לבינוי המוצע. הוצגו תכניות צל ליתר הדירות אישור שיפור אדריכלי ייבחן ע"י מנהל האגף אין סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה השטח המותר ייבחן בפרק "שטחים" בנוסף פורסמה הקלה כמותית 6% ומכוחה מבוקשים עוד 3 מ"ר אשר בחינתם במותר תעשה בפרק "שטחים" מדבר בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 ולכן ניתן לאשר הקלה זו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6155.00 שנמסר בתאריך : 18/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום לסימון הבניין הקיים, . וסומן קו בניין אדום וכחול תוספות לפי תכנית 3907 הממ"ד והמרפסת חורגים מקווי הבניין כפי שפורט לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 קומות מוצעת תוספת קומה בהתאם לסעיף 10, ה' בתקנון תכנית 3907		

גבהים אין חריגות בגבהים. מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת יח"ד בבקשה בגין תוספת הקומה, במידה ותאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחים : שטח עיקרי : תוספת הקומה מוצעת בהיקף של 40 מ"ר. פירוט המותר : 25 מ"ר מכח תכנית 3907 6% הקלה כמותית- שטח המגרש הינו 2476, כאשר 6% מתוכו מהווים 148.56, ישנם 49 תתי חלקה בנסח, ולכן לכל דייר ניתן למימוש 2.57 מ"ר. 5% השלמת דירה גג- 5% משטח החלקה הינם 123.8 מ"ר, ישנם 12 בעלי דירות גג ולכן לכל דייר ניתן 10.31 מ"ר. שטח שירות : המחסנים מוצעים מכח 20 מ"ר מחסן לדירה ופורסמה הקלה בגינם, שטח מחסן המוצע לדירה 1 הינו 8.82 ושטח מחסן המוצע לדירה 10 הינו 9.03 מ"ר, אין מניעה לאשר ממ"ד מוצע בשטח של 9 מ"ר נטו בהתאם לתקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר ממדים כאמור מבוקש, תנאי לאישורו יהי קבלת אישור פקע"ר חדרים מחוזקים		

מבוקש חדר מחוזק בגג התוספת המוצעת. ע"פ חוק ההסדרים החדש תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א- 1951 או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטיה מתכנית. שטח חדר המחוזק-9.00 מ"ר + מבוא לחדר מחוזק בשטח + 5 מ"ר. לא ניתן לאשר את שטח המבוא המוצע רק במקרים שנדרש תכנונית ע"כ יש לצמצם את שטח זה למותר. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע - מבוקש שטח ע"פ תב"ע + השלמת דירת גג ע"פ תכנית 1454198 ניתן לאפשר ההיתר בניה לתוספת אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה באופן שהבניה כולה על הגג תאושר בפעימה אחת. - מדובר בבניין משותף בדירת גג - התקבל רוב קנייני נדרש לבינוי המוצע. - הוצגו תכניות צל ליתר הדירות - אישור שיפור אדריכלי ייבחן ע"י מנהל האגף - אין סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה - השטח המותר נבחן בפרק "שטחים" ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר		

מרפסות זיז נבחן לעיל במפלס הקומה הרלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף בגין מחסנים ובינוי בגג מוצעים : התקבלו חתימות של 16 דיירים, המהוות 2/3 חתימות מכניסה זו. בגין ממ"ד מוצע התקבלו חתימות שכנים של 16 דיירים מתוך 48 , אשר מהווים 1/3 מבעלי החלקה ו2/3- מבעלי כניסה תנאים טרם דיון 1. חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 12/06/2025 2. בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 2026/02/19. התנגדויות : לא התקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים		

מדובר בבקשה לתוספת מחסנים בתת הקרקע וכן ממ"ד ותוספת קומה עליונה. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להביא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון נוסף בוועדה. ממ"ד מוצע : ע"פ ההנחיות , ממ"ד הבולט למרווח קידמי, עומק הבליטה אינה תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הקטן מביניהם, הממ"ד חורג מה-50% המותרים ויש לצמצם כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה ובהתאמה גם את תכנית הצל לעמודה זו, תכניות הצל שהוצגו לעמודות סמוכות עומדות בתקנות מרפסת זיז מוצעת לדירה 1 : מרפסת זו מוצעת בקווי בניין שהנספח נתן למרפסות ואין מניעה	19/11/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לאשרה. המרפסת מוצגת כמרפסת על עמודים ומוצעת לסגירה, לא הוצג חתך ולא הובן באילו עמודים מדבר ומה בדיוק חומרי הסגירה, יש להציג חתך תיקני במרפסת המראה את הנ"ל. מרפסת זיז מוצעת לדירה 10 : יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת הממ"דים, כתנאי לקבלת היתר. קומה מוצעת לדירה 10 : חלק מן השטח מוצע מכח הקלה שפורסמה 2.5% לתוספת קומה. לא ניתן לאשר הקלה מאחר והתכנית החלה נתנה אפשרות לתוספת קומה יש לצמצם את השטח למותר ובהתאמה גם את תכניות הצל. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים 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.		
מדובר בבקשה לתוספת מחסנים בתת הקרקע וכן ממ"ד ותוספת קומה עליונה. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :	10/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תנאים טרם דיון : יש להביא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון נוסף בוועדה. ממ"ד מוצע : ע"פ ההנחיות , ממ"ד הבולט למרווח קידמי, עומק הבליטה אינה תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הקטן מביניהם, הממ"ד חורג מה-50% המותרים ויש לצמצם כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה ובהתאמה גם את תכנית הצל לעמודה זו, תכניות הצל שהוצגו לעמודות סמוכות עומדות בתקנות מרפסת זיז מוצעת לדירה 1 : מרפסת זו מוצעת בקווי בניין שהנספח נתן למרפסות ואין מניעה לאשרה. המרפסת מוצגת כמרפסת על עמודים ומוצעת לסגירה, לא הוצג חתך ולא הובן באילו עמודים מדבר ומה בדיוק חומרי הסגירה, יש להציג חתך תיקני במרפסת המראה את הנ"ל. מרפסת זיז מוצעת לדירה 10 : יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת הממ"דים, כתנאי לקבלת היתר. קומה מוצעת לדירה 10 : חלק מן השטח מוצע מכח הקלה שפורסמה 2.5% לתוספת קומה. לא ניתן לאשר הקלה מאחר והתכנית החלה נתנה אפשרות לתוספת קומה יש לצמצם את השטח למותר ובהתאמה גם את תכניות הצל. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים 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 : 3907 תחילת תוקף : 23/08/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי מספר נספח רלוונטי - תכניות כפופות : 1542 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : 1. תוספת קומה 2. גובה המבנה 3. מספר יח"ד 4. הקטנת מרווחים הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי	23/10/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מנחה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן מפלס 2.80 - קומת מחסנים : מוצעת תוספת של גרם מדרגות בסמיכות וכהמשך לגרם מדרגות משותף לטובת שני מחסנים, לדירות 1 ו-10, וכן תכנית צל ליתר המחסנים בעמודה פורסמה הקלה לבניית מחסן עד 20 מ"ר מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שהופקדה לפני יום 01/08/1989 ולכן ניתן לאשר הקלה זו, שטח מחסן אחד הינו בהיקף של 8.82 מ"ר ושטח מחסן שני בהיקף של 9.03 מ"ר. מוצעת מבואה תקנית בהתאם לתקנות למחסנים וכן תכנית צל ליתר הדירות בעמודה. התקבלו חתימות של 16 דיירים, המהוות 2/3 חתימות מכניסה זו. אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים אשר עומדים בשטח מותר ובתקנות. מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצעת תוספת של חדר ממ"ד לדירה מס' 1 בחלק הצפוני של הדירה ובסמיכות מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 6 מ"ר. בחינת עמידת הממ"ד במדיניות מהנדס עיר : הממ"ד מוצע בחזית קידמית מאחר וזה מיקום המיטבי עבורו ונכון תכנונית לדירה זו וליתר הדירות, חזית זו אינה נצפית מאחר והיא פנימית כך שאין הפרעה חזותית למופע האדריכלי ברחוב הוצג תכנית צל ליתר הממ"דים בחלקה. התקבלו חתימות שכנים של 16 דיירים מתוך 48, אשר מהווים 1/3 מבעלי החלקה ו-2/3 מבעלי כניסה ע"פ ההנחיות, ממ"ד הבולט למרווח קידמי, עומק הבליטה אינה תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הקטן מביניהם, הממ"ד חורג מה-50% המותרים ויש לצמצם כפי שהוער ע"י ההרמוניקה ובהתאמה גם את תכנית הצל לעמודה זו, תכניות הצל שהוצגו לעמודות סמוכות עומדות בתקנות. בסמיכות לממ"ד מוצעת מרפסת זיז		

מרפסת זו מוצעת במיקום שהנספח נתן למרפסות אך מעט קטנה יותר מאחר והממ"ד "גולש" במעט על שטחה. מרפסת זו מוצעת בקווי בניין שהנספח נתן למרפסות ואין מניעה לאשרה. המרפסת מוצגת כמרפסת על עמודים ומוצעת לסגירה, לא הוצג חתך ולא הובן באילו עמודים מדבר ומה בדיוק חומרי הסגירה, יש להציג חתך תיקני במרפסת המראה את הנ"ל. כמו כן מוצעים שינויים בפתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמו הקלות בגינם ואין מניעה לאשר. מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה מס' 10 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 10 מ"ר וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה. מרפסת הזיז מוצעת בחלקה במיקום שהנספח נתן מרפסות וחלק ממנה חורג והינה מוצעת גדולה יותר מעבר לקווי הבניין במיקום של עמודת הממדים העתידית. יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת הממ"דים, כתנאי לקבלת היתר. בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: מוצעת בעומק של 1.50 מ' כמותר שטח שטח המרפסת המוצעת הינה 0 מ"ר - כמותר מרווחים: מדובר בחריגה של 150 מ' מקו הבניין הכתום, ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר אין מניעה לאשר מרפסות מעבר לקווי הבניין הכתום בשיעור של 1.50 מ' זאת לא צורך בפרסום הקלה מאחר ורואים בה כמרפסת תואמת תכנית באופן עקרוני. מפלס +11.20 קומה ד': מוצעת תוספת קומה חדשה לדירה מס' 10 הכוללת תוספת שטח		

עיקרי וחדר מחוזק בהיקף כולל של 52.30 מ"ר ע"פ תכנית 3907 " הוועדה המקומית תהיה רשאית לדון בתוספות בניה לדירות במפלס הגג זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים." התוספת מוצעת ללא הנסיגה ופורסמה הקלה בגין בינוי ללא נסיגה, בנוסף פורסמה הקלה לתוספת 2.5% תוספת קומה- לא ניתן לאשר הקלה זו מאחר והתכנית קבעה תוספות בינוי בגג ולכן יש לבטל הקלה זו ואת השטח המבוקש מכוחה ובהתאמה גם את תכניות הצל כמו כן , מבוקש שטח מכח 5% השלמת דירת גג, בחינת עמידה במדיניות מהנדס עיר : מבוקש שטח ע"פ תב"ע + השלמת דירת גג ע"פ תכנית 1454198 ניתן לאפשר ההיתר בניה לתוספת אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה באופן שהבניה כולה על הגג תאושר בפעימה אחת. מדובר בבניין משותף בדירת גג התקבל רוב קניני נדרש לבינוי המוצע. הוצגו תכניות צל ליתר הדירות אישור שיפור אדריכלי ייבחן ע"י מנהל האגף אין סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה השטח המותר ייבחן בפרק "שטחים" בנוסף פורסמה הקלה כמותית 6% ומכוחה מבוקשים עוד 3 מ"ר אשר בחינתם במותר תעשה בפרק "שטחים" מדבר בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 ולכן ניתן לאשר הקלה זו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6155.00 שנמסר בתאריך : 18/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום לסימון הבניין הקיים, . וסומן קו בניין		

אדום וכחול תוספות לפי תכנית 3907 הממ"ד והמרפסת חורגים מקווי הבניין כפי שפורט לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מוצעת תוספת קומה בהתאם לסעיף 10, ה' בתקנון תכנית 3907 גבהים אין חריגות בגבהים. מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת יח"ד בבקשה בגין תוספת הקומה, במידה ותאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: תוספת הקומה מוצעת בהיקף של 40 מ"ר. פירוט המותר:		

25 מ"ר מכח תכנית 3907 6% הקלה כמותית- שטח המגרש הינו 2476, כאשר 6% מתוכו מהווים 148.56, ישנם 49 תתי חלקה בנסח, ולכן לכל דייר ניתן למימוש 72.5 מ"ר. 5% השלמת דירה גג- 5% משטח החלקה הינם 123.8 מ"ר, ישנם 12 בעלי דירות גג ולכן לכל דייר ניתן 10.31 מ"ר. בנוסף מבוקש שטח בהיקף של 2.67 מ"ר מכח 2.5 % תוספת קומה, אך כאמור לעיל, לא ניתן לאשר הקלה מאחר והתכנית החלה נתנה אפשרות לתוספת קומה ויש לבטל את השטח המבוקש מכח הקלה זו ולבטלה. שטחי שרות : המחסנים מוצעים מכח 20 מ"ר מחסן לדירה ופורסמה הקלה בגינם, שטח מחסן המוצע לדירה 1 הינו 8.82 ושטח מחסן המוצע לדירה 10 הינו 9.03 מ"ר, אין מניעה לאשר ממ"ד מוצע בשטח של 9 מ"ר נטו בהתאם לתקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר בנוסף מבוקש שטח למבואה למחסן, התכנית אינה קבעה שטחי שירות וכפופה לתכנית המתאר ניתן לבקש מבואה למחסן ממדים כאמור מבוקש, תנאי לאישורו יהי קבלת אישור פקע"ר חדרים מחוזקים מבוקש חדר מחוזק בגג התוספת המוצעת. ע"פ חוק ההסדרים החדש		

תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א- 1951 או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטיה מתכנית השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע מבוקש שטח ע"פ תב"ע + השלמת דירת גג ע"פ תכנית 1454198 ניתן לאפשר ההיתר בניה לתוספת אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה באופן שהבניה כולה על הגג תאושר בפעימה אחת. מדובר בבניין משותף בדירת גג התקבל רוב קנייני נדרש לבינוי המוצע. הוצגו תכניות צל ליתר הדירות אישור שיפור אדריכלי ייבחן ע"י מנהל האגף אין סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה השטח המותר ייבחן בפרק "שטחים" ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר		

מרפסות זיז נבחן לעיל במפלס הקומה הרלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף בגין מחסנים ובינוי בגג מוצעים : התקבלו חתימות של 16 דיירים, המהוות 2/3 חתימות מכניסה זו. בגין ממ"ד מוצע התקבלו חתימות שכנים של 16 דיירים מתוך 48 , אשר מהווים 1/3 מבעלי החלקה ו-2/3 מבעלי כניסה תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 12/06/2025 בקרה מרחבית שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם-לא התקבל אישור. התנגדויות לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
חריגה מקווי בניין עבור ממ"ד ומרפסת זיז 6% הקלה כמותית 2.5% הקלה לתוספת קומה 5% השלמת דירת גג בניית מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% משטח דירה עיקרי שינויים בפתחים שינוי מסעיף 10 בתקנון תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.2 מ"מ מקו בניין קיים עבור בניית חדר מחוץ בניה שלא בהינף אחד	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
	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
	יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת	9

	הממ"דים, כתנאי לקבלת היתר	
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
13	שפ"ע תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 28,495 ₪ עבור שימור העצים	

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

הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר.

המרפסת המוצעת בקומת קרקע אין מניעה לאשרה.

המרפסת זיז המוצעת בקומה ג' יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת הממ"דים, כתנאי לקבלת היתר.

הממ"ד המוצע הינו עומד במדיניות מהנדס העיר לתמ"א 40 ע"כ אין מניעה לאשר.

פורסמה הקלה לתוספת 2.5% תוספת קומה- יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות בטופס 1- לא אושר.

חדרים מחוזקים

שטח חדר המחוזק-9.00 מ"ר+ מבוא לחדר מחוזק בשטח+ 5 מ"ר.

לא ניתן לאשר את שטח המבוא המוצע רק במקרים שנדרש תכנונית ע"כ יש לצמצם את שטח זה למותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2018/0092.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, תוספת ממ"ד, מרפסת, הגבהת וריצוף חצר וגדר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיים יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מבוא אדמונד פלג 3, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13794	תחילת תוקף	11/10/2011			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם היתרים רבים בבניין, אך אף אחד מהם אינו בעמודה הרלוונטית.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין קיים בן 5 קומות המשמש למגורים ברח' אדמונד פלג 3, בשכ' נווה יעקב.

גוש : 30564, חלקה : 20.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 25 מוצע תוספת שטח עיקרי למגורים, חצר וממ"ד מוגדל + מבואה.

בנוסף, המרפסת מוסרת מהבקשה ומבוקש הגדלת החצר כהמשך מסביב לממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלות הבאות :

בניה בשונה מנספח הבינוי .

תוספת ממ"ד .

הגבהת, ריצוף וגידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ'.

חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת בעומק 2 מ'.

הוגשה כעת בקשה לממ"ד מוגדל, ע"כ התיק יצא לפרסום חוזר.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 25.03.2025

בוצע הליך פרסומי לממ"ד המוגדל.

תום מועד להגשת התנגדויות 12.05.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

נספח בינוי : לדירות בקומת המקלט הוצגו ממ"דים בשטח של כ-9 מ"ר, יש להציג תכנית צל לממ"ד עתידי מוגדל. ממ"ד : המבואה מחושבת כשטח לממ"ד, יש לחשבה כשטח שרות. חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13794 תחילת תוקף : 11/10/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025, החלטת הוועדה מיום זה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התקבלה בקשה של המבקש להגדלת הממ"ד בהתאם לתיקון 163 לחוק. התוכנית תוקנה והממ"ד הוגדל, התיק יצא לפרסום בגין הגדלת הממ"ד בתאריך 21.04.2026, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 12.05.2026 ולא התקבלו התנגדויות,	19/05/2026	חוות דעת תכנונית

התקבלו תימוכין קניינים בגין הממ"ד המוגדל, לפיכך, התיק מובא לוועדה לצורך עניין זה. יתר החלטות הוועדה מתאריך 16.07.2025 נותרות בעינם. להלן מה שמבוקש: בקומת קרקע, מפלס +0.00: חזית דרומית: עבור יח"ד מס' 25 מוצע ממ"ד מוגדל בשטח של 15 מ"ר נטו + קירות. בנוסף מבוקשת מבואה לממ"ד בשטח של 5 מ"ר. המבואה מחושבת כשטח לממ"ד, יש לחשבה כשטח שרות. בנוסף, המרפסת מוסרת מהבקשה ומבוקש הגדלת החצר כהמשך מסביב לממ"ד. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 13794 מגורים ג' – תחילת תוקף 11.10.2011. תוכניות כפופות: תקנות התכנון והבניה. מבטלת: תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: בתוכנית 13794 לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5020.00 שהוגש מיום 04.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו עפ"י תכנית 13794. הממ"ד חורג מקווי הבניין, ניתן לאשר ממ"ד בחגירה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה – ע"כ אין מניעה לאשר.		

נספח בינוי : בתוכנית 13794 חל נספח בינוי המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי וקווי בניין מרביים. מבוקש תוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי ומוצע במסגרת הקלה. בחינת עמידת הממ"ד במדיניות מהנדס עיר : פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע . הממ"ד מוצע במרווח צידי לכיוון שצ"פ , עומק המרווח הינו 6 מטר, החריגה הינה 4.96 מ', ע"פ מסמך המדיניות , במרווח הפונה לשצ"פ ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול - עומד במותר ואין מניעה לאשר . הוצגה תכנית צל ליתר הממ"דים בבניין . לדירות בקומת המקלט הוצגו ממ"דים בשטח של כ-9 מ"ר, יש להציג תכנית צל לממ"ד עתידי מוגדל. התקבלו חתימות של 66% מדיירי הבניין . בנוסף מוצעת הנמכת חצר וגידורה, התקבלו הסכמות שכנים כנדרש, גובה החצר והמדרגות גישה המוצעות אליה אינן עלולות על 1.5 מ' ואין מניעה לאשר. שטחי בניה : (מפורט בסעיף ממ"ד) מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. ממ"ד : מבוקש תוספת ממ"ד מוגדל בשטח כולל של 15 מ"ר + קירות כמפורט להלן :		

שטח ממ"ד : 9 מ"ר נטו. תוספת של 6 מ"ר נטו : 3 מ"ר לצורך חדר רחצה + תוספת 3 מ"ר שטח רצפה למרחב מוגן. סה"כ שטח הממד המוגדל ללא קירות : 15 מ"ר. בנוסף מבוקשת מבואת כניסה לממ"ד בשטח של 5 מ"ר. המבואה מחושבת כשטח לממ"ד, יש לחשבה כשטח שרות. הממ"ד עומד במותר תנאי לאישור יהיה קבלת אישור פקע"ר. תימוכין קניינים : מוצעת בניה בשטח משותף, נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 06.03.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18.03.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : לא נדרש. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש. אישור מחלקת דרכים :		

		לא נדרש.
		נוהל בקרה הנדסית : תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : "היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413". התקבל אישור חיזוק מבנים אשר מאשר את ביצוע תוספות הבניה ע"י תפר תיקני בין החלק הקיים לחדש ובכך המבנה לא נדרש בחיזוק. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/04/2026	בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת ממ"ד חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת בעומק 2 מ' " " " " " הגבהת, ריצוף וגידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ' "
דיון בוועדת משנה : לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	16/07/2025	מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת. אין מניעה לאחר את הבקשה בהתאם לנכתב בחוות הדעת יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a
בדיקת המלצה תכנונית : לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/07/2025	מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת. אין מניעה לאחר את הבקשה בהתאם לנכתב בחוות הדעת יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a
חוות דעת תכנונית	07/07/2025	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13794 תחילת תוקף : 11/10/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זאת מבטלת את תכנית המתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, וקווי בניין מירביים. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 9.06 מ"ר, שטח זה תואם את נספח הבינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בחלק הדרומי של הדירה, בסמיכות לתוספת מוצעת תוספת של ממ"ד, הממ"ד אינו תואם את נספח הבינוי ומוצע במסגרת של הקלה		

בחינת עמידת הממ"ד במדיניות מהנדס עיר : פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע הממ"ד מוצע במרווח צידי לכיוון שצ"פ , עומק המרווח הינו 6 מטר, החריגה הינה 4.10 מ', ע"פ מסמך המדיניות הבליטה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הבליטה מהווה 2/3 מהמרווח, והקיר אטום- עומד במותר ואין מניעה לאשר. הוצגה תכנית צל ליתר הממ"דים בבניין. התקבלו חתימות של 66% מדיירי הבניין. בנוסף מוצעת תוספת של מרפסת זיז, המרפסת מוצעת מחוץ לרו הבניין ובשונה מנפח, פורסמה קלה בגינה. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק ל 2.00 מ', פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. מרווח : המרפסת מוצעת במרווח אחורי בחריגה של 2 מטר, ע"פ התקנות ניתן לאפשר חריגה של 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן מביניהם. המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטח : המרפסת מוצעת בשטח של 2.36 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר תכנית צל : הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בבניין, בכניסה זו, כמו כן ישנם כמה היתרים למרפסות שאושרו/ בתהליך. צמד מרפסות : מדובר בחזית שאין לה נצפות כלל, אך ישנם שני מרפסות בחזית זו, שונות בהיקפן אך יכולות להוות צמד. בנוסף מוצעת הנמכת חצר וגידורה, התקבלו הסכמות שכנים כנדרש, גובה החצר והמדרגות גישה המוצעות אליה אינן עולות על 1.5 מ' ואין מניעה לאשר.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5020.00 שנמסר בתאריך : 04/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 13794 זו. תוספת השטח העיקרי עומד בקווי הבניין המאושרים, המממ"ד והמרפסת חורגים כפי שנכתב לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 קומות מעל הכניסה ואחת מתחת. אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין תוספת גובה בבקשה, המוצע עומד במותר מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית הינו 38 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה		

בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: השטח העיקרי המוצע בהיקף של 9.06 מ"ר תואם במדויק לנספח הבינוי ובוצעה התאמה מלאה של המידות , אין חריגה ועומד במותר שטחי שרות: מוצע תוספת חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ" נטו, תנאי לאישור יהיה קבלת אישור פקע"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז נבחן לעיל במפלס הקומה הרלוונטי		

תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו הסכמות כנדרש בעת פתיחת התיק תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 18/03/2025 חוות דעת איכה"ס- התקבל אישור בתאריך 06/03/2025 התנגדויות לא תקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : "היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413 התקבל אישור חיזוק מבנים אשר מאשר את ביצוע תוספות הבניה ע"י תפר תיקני בין החלק הקיים לחדש ובכך המבנה לא נדרש בחיזוק חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/03/2025	בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת ממ"ד חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת בעומק 2 מ"מ הגבהת, ריצוף וגידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ"מ

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

נספח בינוי :

לדירות בקומת המקלט הוצגו ממ"דים בשטח של כ-9 מ"ר, יש להציג תכנית צל לממ"ד עתידי מוגדל.

ממ"ד :

המבואה מחושבת כשטח לממ"ד, יש לחשבה כשטח שרות.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2017/1021.02</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ליפשיץ יהודה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

אבא אחימאיר 9, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	20	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			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 01.01.2020 בת.ב 2017/0481.00 ובו אושר " תוספת בניה על הגג הכוללת חדר מחוץ".

- בתאריך 09.08.2021 בת.ב 2017/0792.00 ובו אושר "הרחבה על הגג ומרפסות בחזית מזרחית".

-- בתאריך 10.04.2024 בת.ב 2023/0034.00 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ומרפסת זיז".

בתאריך 10.08.2025 בת.ב 2017/1021.01 ובו אושר "בניית מרפסות בחזית צפונית ומערבית ותוספת 5% השלמת גג" -טרם נבנה.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחי מאיר 9, בן 6 קומות.

גוש : 30642 חלקה : 20.

מצב מוצע :

קומה ה' במפלס +14.00 :

דירה מס' 31 -מוצעות מדרגות עליה לקומה החדשה על שטח הדירה הקיימת.

קומת ו' במפלס +16.80 :

דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" תוספת שטח מכח 6% הקלה כמותית".

" תוספת שטח מכח 5% השלמת דירת גג".

"הקלה מהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.2 מק מקו בניין כתום".

"בנייה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות בתאריך 17.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה 1 התנגדות .

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

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

מידע קודם

מתאריך		
התבע מאפשרת בינוי על הגג לדירות הגג ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות לבקשה הנ"ל: התקבלה התנגדות מאת הדיירת גולד ולסטה כתובת המתנגדת, בבניין המבוקש דירה מתחת למבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "הגג הוא רכוש משותף, בגג יש מתקנים טכניים אין מקום לבנייה, אני לא מסכימה שאף אחד ייגע בדוד שמש שלי. בנייה בגג מפחיתה את ערך הנכס, יוצרת נזק חזותי, תיצור רעש, לא קיבלו דוח הנדסי על הבניה, הבניין ישן". הבינוי המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.	25/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23, אזור מגורים רב קומות.	25/05/2026	חוות דעת תכנונית

*3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. כפיפות לתוכניות : *1978א'- תחילת תוקף 1977/12/01. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- התוספת המוצעת הינה בגבולות הבניין הקיים. * תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : בתוכנית 3907- בניין זה ע"פ תשריט ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח לבניין זה הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6372/2025 שהוגש מיום 2025.09.03 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה בינוי על הגג ע"פ תבע- (ראה סעיף שטחי בנייה). בגין תוספת הקומה תירשם הערת אזהרה. מס' יח"ד :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 3907 סעיף 10ה' - "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". השטחים המוצעים בבקשה זו הם מתבע 3907 ומכוח 6% הקלה כמותית והשלמת דירת גג. מבדיקה שנערכה בהיתרים הקודמים שאושרו בבניין לא היו וויתורי זכויות של 6% לכן ניתן לאשר את החלקה היחסי. שטח המגרש – 2535 מ"ר. x200f#x200f* 5% = # מ"ר x200f2535# x200f#x200f126.75#x200f#x200f# x200f#x200f6#x200f#x200f# x200f#x200f# = # בחלקה x200f#x200f# x200f#x200f21#x200f#x200f#x200f#x200f#x200f12#x200f#x200f# x200f#x200f#x200f# מ"ר x200f#x200f* # מ"ר x200f2535# x200f#x200f6#x200f#x200f% = # x200f#x200f152.10#x200f#x200f# x200f#x200f36#x200f#x200f# x200f#x200f# = # בחלקה x200f#x200f# x200f#x200f4#x200f#x200f#x200f#x200f#x200f22#x200f#x200f# x200f#x200f#x200f# מ"ר מוצע בבקשה : קומת ו' במפלס +16.80 : דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-48.41 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצג תוכנית צל .		

כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. ממ"ד : במסדרת בקשה זו לא מוצע מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : תכנית 3907 א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". מוצע תוספת בניה על הגג- לא רלוונטי לבקשה זו . מרפסות : מוצע בבקשה : קומת ו' במפלס +16.80 : דירה מס' 31- מוצעת מרפסת גג בשטח 11.59 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין נושא הבקשה. לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ- 200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 18.02.26 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 3907א'- אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות לבקשה הנ"ל: התקבלה התנגדות מאת הדיירת גולד ולסטה כתובת המתנגדת, בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "הגג הוא רכוש משותף, בגג יש מתקנים טכניים אין מקום לבנייה, אני לא מסכימה שאף אחד ייגע בדוד שמש שלי. בנייה בגג מפחיתה את ערך הנכס, יוצרת נזק חזותי, תיצור רעש, לא קיבלו דוח הנדסי על הבניה, הבניין ישן". התבע מאפשרת בינוי על הגג לדירות הגג ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/02/2026	תוספת שטח מכח 6% הקלה כמותית תוספת שטח מכח 5% השלמת דירת גג הקלה מהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.2 מק מקו בניין כתום בנייה שלא בהינף אחד

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התבע מאפשרת בינוי על הגג לדירות הגג ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות לבקשה הנ"ל:

התקבלה התנגדות מאת הדיירת גולד ולסטה כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"הגג הוא רכוש משותף, בגג יש מתקנים טכניים אין מקום לבנייה, אני לא מסכימה שאף אחד ייגע בדוד שמש שלי.

בנייה בגג מפחיתה את ערך הנכס, יוצרת נזק חזותי, תיצור רעש, לא קיבלו דוח הנדסי על הבניה, הבניין ישן".

הבינוי המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2020/0076.04</u>
מספר סידורי	<u>30</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, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, תוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אורבך ישעיהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	46

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 :

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 חדרים ומרפסות לדירות בקומת הקרקע ובקומה א' " .
- בתאריך 26.02.2007 בת.ב 2002/0045.05 ובו אושר " צירוף שטח מרפסות ותוספת מרפסת ומחסנים, פיתוח חצר ופרגולה " .
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב 2002/0045.07 ובו אושר " מרפסת מדרגות ושינויים לדירה בקומת הקרקע " .
- בתאריך 18.05.2010 בת.ב 2002/0045.08 ובו אושר " תוספות בניה לשתי יח"ד " .
- בתאריך 11.04.2013 בת.ב 2002/0045.09 ובו אושר " תוספת בניה עפ"י תב"ע 4925 " .
- בתאריך 13.08.2013 בת.ב 2002/0045.10 ובו אושר " הרחבת דירה ומחסן מוצע, פיתוח שטח, ירידה מגינה " .
- בתאריך 21.07.2013 בת.ב 2002/0045.11 ובו אושר " תוספת בניה + פרגולה " .
- בתאריך 03.02.2014 בת.ב 2002/0045.12 ובו אושר " מוצעת הרחבת דירה ומרפסת על גג הבית והעתקת שטחים על הגג " .
- בתאריך 04.05.2015 בת.ב 2002/0045.13 ובו אושר " בקשה לחידוש היתר מס' 105473 שניתן בבקשה 02/45.9 " .
- בתאריך 18.01.2016 בת.ב 2002/0045.14 ובו אושר " תוספת בניה מרפסת ממ"ד " .
- בתאריך 19.09.2019 בת.ב 2002/0045.16 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת 2 יח"ד לפי תכנית 4925 " .
- בתאריך 31.05.2004 בת.ב 2003/0260.00 ובו אושר "תוספות בניה בעמודה של 3 קומות מעל מסד " .
- בתאריך 10.09.2007 בת.ב 2003/0260.01 ובו אושר "תוכנית שינויים לתוספת מאושרת" .
- בתאריך 20.01.2010 בת.ב 2003/0260.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה רביעית" .
- בתאריך 08.09.2004 בת.ב 2004/0324.00 ובו אושר "תוספות בניה לדירה בקומת הקרקע" .
- בתאריך 30.04.2007 בת.ב 2006/0604.00 ובו אושר "תוספת מגורים ומחסן לדירה בקומת הקרקע" .
- בתאריך 24.07.2011 בת.ב 2006/0604.01 ובו אושר "תוספות בניה " .
- בתאריך 24.03.2008 בת.ב 2006/865.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת מעל מסד לדירה בקומת הקרקע" .
- בתאריך 15.03.2012 בת.ב 2009/0698.00 ובו אושר "תוספת בניה" .
- בתאריך 22.02.2016 בת.ב 2009/0698.01 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסת, מחסן , ריצוף חצר ומדרגות " .
- בתאריך 22.12.2014 בת.ב 2009/0698.03 ובו אושר "יציאה למרפסת" .
- בתאריך 20.04.2015 בת.ב 2009/0698.04 ובו אושר "תוספת בניה מרפסת ממ"ד " .
- בתאריך 16.07.2018 בת.ב 2009/0698.05 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסות , מחסן ופיתוח שטח" .

- בתאריך 03.08.2022 בת.ב. 2009/0698.06 ובו אושר "הרחבת בניה"
- בתאריך 25.07.2022 בת.ב. 2009/0698.09 ובו אושר "תוספת בניה ממ"דים, מרפסות ומחסן "
- בתאריך 26.01.2014 בת.ב. 2011/0440.00 ובו אושר "תוספת בניה 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 בניה, 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 בניה 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+בניית מרפסת סגורה באלומיניום וזכוכית תואם תב"ע 4925 לדירה מספר 67"

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 כניסות בן 5 קומות מעל קומת מרתף למחסנים ומקלט המשמש למגורים ברחוב לואי ליפסקי 38, בשכונת רמות גוש : 30718, חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס -2.50 :

חזית צפונית :

מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 6 (מש' קנובל) בחלל מתחת התוספת המוצעת מעל.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' קנובל) :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בניה וממ"ד.

מוצע ריצוף חצר ומדרגות ירידה למחסן.

חזית דרומית – פנימית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה א', מפלס +2.90 :

חזית צפונית :

מוצע גג לתוספת המוצעת לא לשימוש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין".
2. "תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מטר"
3. "הקלה לבניה שלא בהינף אחד"
4. "תוספת מחסן מכח 8% הקלה
5. "ריצוף חצר ותוספת מדרגות בפיתוח ירידה למחסן".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 24/02/2026.
על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

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.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 24/02/2026.
על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע מחסן בשטח חלל שנוטר מתחת לתוספת, הגישה למחסן ע"י מדרגות חיצוניות ויש להסיר מדרגות אלו מהבקשה וכמו כן מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין בניה בשונה מנספח בינוי, לא הוגשה תוכנית צל כנדרש לממ"דים ולמרפסות וכן לא הומצא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי טרם דיון ועוד הערות רישויות וטכניות, לבקשה התקבלה התנגדות אחת, אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. קווי בניין : 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. נספח בינוי : המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי כאשר המחסן המוצע בקומת המחסנים וכן החצר והממ"ד בקומת הקרקע אינם תואמים נספח בינוי, נספח הבינוי "מחייב" כאשר לא פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי" - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין "בניה בשונה מנספח בינוי". שטחי בניה : ש. עיקרי : ישנה חריגה בשטח העיקרי היות וחלק ממרחב מוגן כשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח שירות- יש לחשב את שטח המרחב מוגן כנדרש ולוודא עמידה במותר. ממ"דים : - יש לחשב את הממ"ד כנדרש ולוודא עמידה ב-15 מ"ר נטו המותרים. -יש להגיש תוכנית צל כנדרש המאפשרת ממ"דים במיקום הגיוני לכל באגף הצפוני בו מבוקשת הבקשה. מרפסות זיז :		

מוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית דרומית – פנימית : - יש להמציא תוכנית צל כנדרש המאפשרת מרפסות סוכה תקינות לכל הדיירים באגף הצפוני. - יש להציג טבלה על גבי ההרמוניקה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל. - יש להציע בבקשה מרפסת זיז נוספת או לחילופין קורת דמה על מנת לעמוד בצמד מרפסות. - יש להציע מרפסת זיז בגובה 2.50 מ' נטו ממפלס הקרקע. - יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. מחסנים : - יש להציע מדרגות פנימיות בדירה עבור גישה לשטח החלל ולהציע שימוש למגורים ולחשב שטח זה כשטח עיקרי. - יש להסיר מהבקשה את המדרגות החיצוניות המוצעות לירידה למרתף. -הגישה למחסן שניתן מכח תוכנית מתאר הינה מהמחסן המוצע בחלל ולא ניתן לאשר כאשר גישה לקומת המחסנים תינתן מתוך חדר המדרגות המשותף בכפוף להצגת תוכנית צל למחסנים לכל הדיירים באגף הצפוני בו מבוקשת הבקשה - יש להציע גישה למחסן מתוך שטח משותף בכפוף להצגת תוכנית צל למחסנים לכל הדיירים באגף הצפוני בו מבוקשת הבקשה. אישור איכות הסביבה : - יש להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.		

לטענת המתנגד : "המדרגות והכניסה מהווים מפגע של היזק ראייה וחדירה לפרטיות כאשר תוכננו למרחק אפס מחלוני המשמעותי, החלון בקומה זו הינו מקור אור מרכזי בדירה" אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 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. 2264 תחילת תוקף 07/07/1977 אזור מגורים 1. תכנית מתאר 62	14/05/2026	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן: קומת קרקע, מפלס +0.00, עבור יח"ד מס' 6: חזית צפונית: מוצע ממ"ד וכן ריצוף חצר ומדרגות בחריגה מקו בניין. חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין. לעניין המדרגות החורגות מקו בניין - (ראה סעיף מחסנים) לעניין הממ"ד החורג מקו הבניין - (ראה סעיף ממ"דים) לעניין מרפסת הזיז החורגת מקו בניין - (ראה סעיף מרפסות זיז) 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 עבור יח"ד מס' 6 בלבד כאשר פורסמה הקלה בדבר "הקלה לבניה שלא בהינף אחד" - אין מניעה לאשר.		

נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 גליון מס' 16 שותק דהיינו "מחייב". מוצע בבקשה ותואם חלקית לנספח הבינוי : קומת מחסנים , מפלס -2.50 : חזית צפונית : מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 6 (מש' קנובל) בחלל מתחת התוספת המוצעת מעל. קומת קרקע , מפלס +0.00 : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קנובל) : חזית צפונית : מוצע תוספת בניה וממ"ד. מוצע ריצוף חצר ומדרגות ירידה למחסן. חזית דרומית – פנימית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. קומה א', מפלס +2.90 : חזית צפונית : מוצע גג לתוספת המוצעת לא לשימוש. המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי כאשר המחסן המוצע בקומת המחסנים וכן החצר והממ"ד בקומת הקרקע אינם תואמים נספח בינוי, נספח הבינוי "מחייב" כאשר לא פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי" - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין "בניה בשונה מנספח בינוי". 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 שייווצרו 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' 6 (מש' קנובל) : מותר עפ"י תב"ע: שטח עיקרי מוצע בסך של 24 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 48.79 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 24.76 מ"ר. ישנה חריגה בשטח העיקרי היות וחלק ממרחב מוגן כשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח שירות- יש לחשב את שטח המרחב מוגן כנדרש ולוודא עמידה במותר. בנוסף בשטח החלל מתחת התוספת יש להציע שטח למגורים ולחשבו כעיקרי - (ראה סעיף מחסנים) ש. שירות : ש. שירות מוצע : בסך של 46.38 מ"ר כאשר 16.62 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-29.76 מ"ר מתחת לכניסה השטחים המוצעים הינם עבור ממ"ד ומחסן. הממ"ד המוצע ניתן מעבר לזכויות הבניה - (ראה סעיף ממ"דים). המחסן המוצע בשטח חלל שנוצר מתוספות בניה - (ראה סעיף מחסנים). ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות, יותרו 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 סה"כ 15 מ"ר נטו+ עובי קירות וייחשב כשטח שירות מעבר לזכויות הבניה. מוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +0.00 : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קנובל),חזית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 12.11 מ"ר +עובי קירות סה"כ 16.62 מ"ר. הממ"ד כולל חדר רחצה ומבואה לחדר הרחצה. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין צידי. בבחינה נמצא כי הממ"ד לא חושב כנדרש כאשר חלק מהממ"ד חושב כשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח שירות- יש לחשב את		

הממ"ד כנדרש ולוודא עמידה ב-15 מ"ר נטו המותרים. 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 "תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין"-כנדרש. *מיקום הממ"ד- הממ"ד חורג מקו בניין צידי שהינו קו בניין לתוספות, הממ"ד מוצע בשטח שעפ"י הנספח מיועד למרפסת ובין תוספות עפ"י נספח- עומד במותר. *גג ממ"ד- גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש- גג הממ"ד המוצע צוין כגג לא לשימוש-כנדרש. * תוכנית צל- כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקו בניין תלווה בתוכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין- הוגשה תוכנית צל אולם בבחינה נראה כי חלק מהממ"דים בתוכנית הצל תוכננו במיקום תוספות עתידיות עפ"י תב"ע וכן חלקם על שבילי גישה -יש להגיש תוכנית צל כנדרש המאפשרת ממ"דים במיקום הגיוני לכל באגף הצפוני בו מבוקשת הבקשה. 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 בנוסף מוצע מחסן בשטח משותף. התקבלו חתימות ואושרו ע"י דסק שרות הלקוחות. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספות בניה בקומת הקרקע ובקומת 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 הקרקע וקומת המחסנים אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיז : מותר לפי תקנות : - לעניין המרווח - תוכנית שקבעה קווי בניין ואינה מעוגנת בסטייה ניכרת, קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרווח של 2.70 מ' מגבול המגרש, המרפסת המוצעת הינה בחזית פנימית על כן עומדת במותר לעניין המרווח. - לעניין עומק המרפסת - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בדבר" תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מטר"-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". מוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית דרומית – פנימית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קנובל) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 7.00 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר המרפסת המוצעת לא תואמת נספח בינוי, וחורגת מקו בניין צידי. בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים : *לא הוצגה תוכנית צל כנדרש המאפשרת מרפסות סוכה לכל הדירות בחלק הצפוני - יש להמציא תוכנית צל כנדרש המאפשרת מרפסות סוכה תקינות לכל הדיירים באגף הצפוני.		

* לא הוצגה טבלה מהרכות את שטחי המרפסות - יש להציג טבלה על גבי ההרמוניקה המרכות את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יחיד לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל. * המרפסת הינה בודדת בחזית כאשר ישנה מרפסת המבוקשת בהיתר ואינה מאושרת - יש להציע בבקשה מרפסת זיז נוספת או לחילופין קורת דמה על מנת לעמוד בצמד מרפסות. * תותר בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים- המרפסת המוצעת אינה עומדת בגובה המותר - יש להציע מרפסת זיז בגובה 2.50 מ' נטו ממפלס הקרקע. - יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. מחסנים : עפ"י התב"ע סעיף 9 (ג) : חללים שייווצרו 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". עפ"י תוכנית מתאר 62 : "שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי של הבית" מוצע בבקשה : קומת מחסנים , מפלס 2.50-, חזית צפונית : מוצע מחסן עבור יחיד מס' 6 (מש' קנובל) בשטח של 29.76 מ"ר כאשר 23.01 מ"ר בשטח חלל שנוצר מתחת לתוספת ו-6.75 מ"ר מכח 8% משטח הדירה הניתן עפ"י תוכנית הכפופה למתאר, הגישה למחסן הינה ע"י מדרגות חיצוניות היורדות לקומת המרתף. שטח החלל שנוצר מתחת לתוספת המוצעת שייך ליחיד שמעל עפ"י התב"ע והגישה אליו אמורה להיות מתוך הדירה ויש להציעו כשטח עיקרי, בנוסף המדרגות המוצעות מחוץ לקו בניין מהוות גישה חיצונית למחסן המוצע ויש להציע גישה לשטח זה מתוך הדירה - לא ניתן לאשר. - יש להציע מדרגות פנימיות בדירה עבור גישה לשטח זה ולהציע שימוש למגורים ולחשב שטח זה כשטח עיקרי. - יש להסיר את המדרגות החיצוניות המוצעות לירידה למרתף מהבקשה. הגישה למחסן שניתן מכח תוכנית מתאר הינה מהמחסן המוצע בחלל ולא ניתן לאשר כאשר גישה לקומת המחסנים תינתן מתוך חדר המדרגות המשותף בכפוף להצגת תוכנית צל למחסנים לכל הדיירים באגף הצפוני בו מבוקשת הבקשה - יש		

להציע גישה למחסן מתוך שטח משותף בכפוף להצגת תוכנית צל למחסנים לכל הדיירים באגף הצפוני בו מבוקשת הבקשה. 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 : למועד בחינת הבקשה טרם התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה - יש להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 11/09/2025 ע"י ענבל כהנה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם חלקית לנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד ומרפסת זיז בשונה וכן מוצע מחסן בשטח חלל שנוטר מתחת לתוספת, הגישה למחסן ע"י מדרגות חיצוניות ויש להסיר מדרגות אלו מהבקשה ומובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין בניה בשונה מנספח בינוי, לא הוגשה תוכנית צל כנדרש לממ"דים ולמרפסות וכן לא הומצא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי טרם דיון ועוד הערות רישויות וטכניות - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגד : "המדרגות והכניסה מהווים מפגע של היזק ראיה וחדירה לפרטיות כאשר תוכננו למרחק אפס מחלוני המשמעותי, החלון בקומה זו הינו מקור אור מרכזי בדירה" אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין. תוספת מרפסות זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מטר. הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תוספת מחסן מכח 8% הקלה. ריצוף חצר ותוספת מדרגות בפיתוח ירידה למחסן.	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין. תוספת מרפסות זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מטר. הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תוספת מחסן מכח 8% הקלה. ריצוף חצר ותוספת מדרגות בפיתוח ירידה למחסן.	16/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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 ומוצע מחסן בשטח חלל שנותר מתחת לתוספת, הגישה למחסן ע"י מדרגות חיצוניות ויש להסיר מדרגות אלו מהבקשה וכמו כן מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין בניה בשונה מנספח בינוי, לא הוגשה תוכנית צל כנדרש לממ"דים ולמרפסות וכן לא הומצא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי טרם דיון ועוד הערות רישויות וטכניות,

לבקשה התקבלה התנגדות אחת, אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

קווי בניין :

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.

נספח בינוי :

המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי כאשר המחסן המוצע בקומת המחסנים וכן החצר והממ"ד בקומת הקרקע אינם תואמים נספח בינוי, נספח הבינוי "מחייב" כאשר לא פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי" - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין "בניה בשונה מנספח בינוי".

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

ישנה חריגה בשטח העיקרי היות וחלק ממרחב מוגן כשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח שירות- יש לחשב את שטח המרחב מוגן כנדרש ולוודא עמידה במותר.

ממ"דים :

- יש לחשב את הממ"ד כנדרש ולוודא עמידה ב-15 מ"ר נטו המותרים.

-יש להגיש תוכנית צל כנדרש המאפשרת ממ"דים במיקום הגיוני לכל באגף הצפוני בו מבוקשת הבקשה.

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית דרומית – פנימית :

- יש להמציא תוכנית צל כנדרש המאפשרת מרפסות סוכה תקינות לכל הדיירים באגף הצפוני.

- יש להציע טבלה על גבי ההרמוניקה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל.

- יש להציע בבקשה מרפסת זיז נוספת או לחילופין קורת דמה על מנת לעמוד בצמד מרפסות.

- יש להציע מרפסת זיז בגובה 2.50 מ' נטו ממפלס הקרקע.

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

מחסנים :

- יש להציע מדרגות פנימיות בדירה עבור גישה לשטח החלל ולהציע שימוש למגורים ולחשב שטח זה כשטח עיקרי.

- יש להסיר מהבקשה את המדרגות החיצוניות המוצעות לירידה למרתף.

-הגישה למחסן שניתן מכח תוכנית מתאר הינה מהמחסן המוצע בחלל ולא ניתן לאשר כאשר גישה לקומת המחסנים תינתן מתוך חדר המדרגות המשותף בכפוף להצגת תוכנית צל למחסנים לכל הדיירים באגף הצפוני בו מבוקשת הבקשה - יש להציע גישה למחסן מתוך שטח משותף בכפוף להצגת תוכנית צל למחסנים לכל הדיירים באגף הצפוני בו מבוקשת הבקשה.

אישור איכות הסביבה :

- יש להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון.

ליקויים גרפיים :

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

התנגדויות :

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

לטענת המתנגד :

"המדרגות והכניסה מהווים מפגע של היזק ראיה וחדירה לפרטיות כאשר תוכננו למרחק אפס מחלוני המשמעותי, החלון בקומה זו הינו מקור אור מרכזי בדירה"

אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2024/0198.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות, ממ"ד ומרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנצר ראובן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

גדליה בובליק 11, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12375	תחילת תוקף	13/05/2010			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטיים שהופק בחלקה הנידונה :

010/447.3 תוספת בניה לבניין קיים.

2010/447 תוספת בניה לבניין קיים.

2003/332.15 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה :

בניין מדורג בן 4 קומות מדורג ברחוב גלדיה בובליק 11, בשכונת רמות.

גוש : 30720 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +2.93 :

לדירה מס' 3 -מוצע מעטפת לעמודת לממ"ד .

קומה א, מפלס +4.20 / +5.73 :

לדירה מס' 7 -מוצע שטח עיקרי ע"פ נספח בינוי וממ"ד.

בנוסף מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ולא מקורות לכיוון חזית צפונית ומזרחית.

קומה ב, מפלס +7.00 / +8.53 :

לדירה מס' 11- מוצע שטח עיקרי ע"פ נספח בינוי וממ"ד

בנוסף מוצעת מרפסות זיז לא מקורה לכיוון חזית צפונית .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" הקלה מקו בנין, מנספח ומהוראות התוכנית בגין בנית ממ"ד."

" הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר."

"הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד."

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/01/14 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות 1.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

	מתאריך	
לגבי התנגדויות שהתקבלו העניין הוסדר בבית הדין כפי שנכתב לעיל אך היות, ולא התקבלה הסרת התנגדות רשמית במערכת ומופיע עדיין כי יש התנגדויות, לפיכך עניין זה מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים. התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. עומדת הממ"דים עומדת במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר.	25/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/07/22 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות את ההכרעה : לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת החלטה בהליך	25/05/2026	חוות דעת תכנונית

הבוררות המתנהל כעת בין הצדדים. לאחר קבלת הכרעה הבקשה תובא לדיון פנימי למתן החלטה סופית בנידון. הצדדים פונה לבית הדין והגיעו לחלטה- שאם משי' גונן (דירה 25)- יחליטו להוציא מרפסת יהיה עליהם לבנות מחיצה שתגן מפני היזק ראייה ואם משי' גונן יבחרו שלא לבנות מרפסת לא יוכלו למנוע ממש' פפנהיים (דירה 7)- לבנות מרפסת משי' מינצר יוכלו למנוע לבנות מרפסת היות שלעת עתה משי' גונן טוענים לנזק." משי' מינצר (דירה 11)-ביטלו את המרפסת לחזית המזרחית . הרמוניקה תוקנה ע"כ מובא לוועדת חוזרת. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : תכנית 12375 תחילת תוקף 13 / 05 / 2010 – אזור מגורים ב'. כפיפות : 5022 - תחילת תוקף 22 / 03 / 1996 . 5166ב' - תחילת תוקף 21 / 01 / 2010 . תקנות התכנון והבניה. מבטלת : תוכנית המתאר לירושלים 62 . סטייה ניכרת : תבע 12375-אין כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי :		

תבע 12375 -קיים נספח בינוי מס' 1 מחייב חלקית — תא שטח 1- הנספח מחייב לעניין- מס' יחידות דיור מרבי, גובה בניין מרבי, מס' קומות מרבי, וקווי בניין מרביים . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לעניין זה. מוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +2.93 : לדירה מס' 3 -מוצע מעטפת לעמודת לממ"ד- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). קומה א, מפלס +4.20 / +5.73 : לדירה מס' 7 -מוצע שטח עיקרי ע"פ נספח בינוי- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. וממ"ד- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). בנוסף מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ולא מקורות לכיוון חזית צפונית ומזרחית- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ב, מפלס +7.00 / +8.53 : לדירה מס' 11- מוצע שטח עיקרי ע"פ נספח בינוי - תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. וממ"ד- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית צפונית- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6966/2022 שהוגש מיום 2022.12.07 ע"י המח' למידע תכנוני התוספת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. המרפסות זיז והממ"דים חורגים מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיפים בהתאם). מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע הרחבה לקומה קיימת -לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות בתב 12375 ונספח בינוי מס' 1. מוצע בבקשה : קומה א, מפלס +4.20 / +5.73 : לדירה מס' 7 - מוצע שטח עיקרי בשטח- 33.36 מ"ר. קומה ב, מפלס +7.00 / +8.53 : לדירה מס' 11- מוצע שטח עיקרי בשטח- 42.84 מ"ר. השטחים המוצעים תואמים לשטח המותר ע"פ נספח ע"כ- אין מניעה לאשר את המוצע. שלביות ביצוע : ע"פ תבע- "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע בבקשה : בניה בקומות א+ב מעל קומת הכניסה, וללא קומה ג. וגג הבניה מוצע כגג ללא שימוש. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קומה א, מפלס +5.73 : מוצעות 2 מרפסות זיז. מרפסת מקורה אחת מוצעת לכיוון חזית צפונית , המרפסת חורגת ב 1.2 מקו בניין צידי. פורסמה הקלה : הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' עפ"י תקנות בניה במרווחים : בנית גוזזטרא החורגת ב10%- או פחות , מהמרווח שנקבע בתוכנית בצדי המגרש		

והמשאירה מרחק של לפחות 2.7 מ' מהגבול הצדדי של המגרש. המרווח הקיים 12.21 מ' , $10\% = 1.22$ מ', המרפסת חורגת ב-1.22 מ', עומד במותר. מרפסת נוספת מוצעת לכיוון חזית מזרחית , המרפסת חורגת ב-2.44 מ' מקו בנין קידמי. עפ"י תקנות בניה במרווחים : בנית גזוזטרא החורגת ב - 2 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים , מהמרווח בצידו הקידמי של המגרש. המרווח הקיים 14.53 מ' $40\% = 5.8$ מ', המרפסת חורגת ב 2.44 מ', עומד במותר. קומה ב, מפלס +8.53 : מוצעת מרפסת זיז חזית צפונית : מרפסת לא מקורה אחת מוצעת לכיוון חזית צפונית , המרפסת חורגת ב-1.22 מקו בניין צידי. פורסמה הקלה : הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' עפ"י תקנות בניה במרווחים : בנית גזוזטרא החורגת ב-10% - או פחות , מהמרווח שנקבע בתוכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של לפחות 2.7 מ' מהגבול הצדדי של המגרש. המרווח הקיים 12.21 מ' , $10\% = 1.22$ מ', המרפסת חורגת ב-1.22 מ', עומד במותר. צמד מרפסות- מוצע צמד. תוכנית צל- מוצע ע"ג ההרמוניקה, עומד במותר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות. ממ"ד : מוצע בבקשה : בחזית צפונית מוצעת עמודת ממדים 2 ממדים מעל מעטפת ממ"ד ותוכנית צל לממ"ד לקומה העליונה. הממ"ד חורג מקו בניין צידי. פורסמה הקלה : הקלה מקו בנין מנספח ומהוראות התוכנית בגין בנית ממ"ד.		

עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח , והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. המרווח הקיים 4.7 מ', הממ"ד חורג יותר מ2/3 ואינו עומד במדיניות . התקבל אישור מנהל האגף לעניין הממ"ד. תוכנית צל- הוצג התוכנית צל/ אושר בתיק 17/615.3 לדירות האחרות בבניין , עומד במותר שטח הממ"ד המוצע 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע בכפוף לאישור פיקוד העורף. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך -25.01.26 "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך -24.12.05 "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 12375-סעיף 4.1.2 ז'- "למבנים שהיתר הבנייה ניתן לפני 01.01.1980 או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בנייה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה". במעמד פתיחת התיק התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש . תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות .		

חוות דעת אדריכלית : התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. עומדת הממ"דים עומדת במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת מדוד גונן- צמוד לבניה המבוקשת . המרפסות המוצעות בחזית מזרחית אינם עפ"י נספח -תב"ע ופוגעות קשות להיזק ראייה וקרבה לא הגיונית למרפסת הקיימת וחדר השינה של הדירה שלי. יש לציין שלדירות אלו קיימות מרפסות במיקום אחר . עניין התנגדות הוסדר בבית הדין.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת החלטה בהליך הבוררות המתנהל כעת בין הצדדים. לאחר קבלת הכרעה הבקשה תובא לדיון פנימי למתן החלטה סופית בנידון.	22/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית. מרפסת זיז - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות. ממ"ד- אין מניעה לאשר.	21/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

התנגדות : התקבלה התנגדות אחת מדוד גונן- צמוד לבניה המבוקשת המרפסות המוצעות בחזית מזרחית אינם עפ"י נספח -תב"ע ופוגעות קשות להיזק ראייה וקרבה לא הגיונית למרפסת הקיימת וחדר השינה של הדירה שלי. יש לציין שלדירות אלו קיימות מרפסות במיקום אחר. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח בינוי ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות. תנאי להעברה לגורמים : במידה והמרפסת תאושר תנאי להעברה לגורמים יהווה קבלת נוהל בקרה הנדסית חדש.		
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 : *12375 תחילת תוקף 13.5.2010 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/6966 שהוגש מיום 7.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני	30/03/2025	חוות דעת תכנונית

המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין, מפורט בסעיף מרפסות זיז. סטייה ניכרת : בתכנית לא קיים סעיף של סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הקלה מקו בנין מנספח ומהוראות התוכנית בגין בניית ממ"ד הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.1.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. התנגדות : התקבלה התנגדות אחת מדוד גונן- צמוד לבניה המבוקשת המרפסות המוצעות בחזית מזרחית אינם עפ"י נספח -תב"ע ופוגעות קשות להיזק ראייה וקרבה לא הגיונית למרפסת הקיימת וחדר השינה של הדירה שלי. יש לציין שלדירות אלו קיימות מרפסות במיקום אחר. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח בינוי ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדיות. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה חלקי ומחייב לעניין : מס' יח"ד, שטחי בניה והמרווחים המחייבים מגבול המגרש. נספח הבינוי מציע : קומה א, מפלס +5.73 : הנספח מציע : 1- תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג- מאושר בתיק		

2010/477. 2- תוספת שטח עיקרי לכיוון חזית צפונית בשטח של כ-36 מ"ר - מוצע תואם נספח בינוי אחד לאחד אין מניעה לאשר. קומה ב, מפלס +8.53 : הנספח מציע: 1- תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז - מאושר בתיק 2010/477. הבינוי העיקרי שאשור בתיק לא מומש וע"כ מבוקש שוב בתיק זה- תואם לנספח בינוי אחד לאחד , אין מניעה לאשר. 2- תוספת שטח עיקרי לכיוון חזית צפונית כ-36 מ"ר - מוצע תואם נספח בינוי אחד לאחד אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע עמודת ממדים ומרפסות זיז - מפורט בסעיפים הרלוונטים. ממ"ד : בחזית צפונית מוצעת עמודת ממדים 2 ממדים מעל מעטפת ממ"ד ותוכנית צל לממ"ד לקומה העליונה. הממ"ד חורג מקו בניין צידי פורסמה הקלה : הקלה מקו בנין מנספח ומהוראות התוכנית בגין בנית ממ"ד. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח , והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. המרווח הקיים 4.7 מ', הממ"ד חורג יותר מ2/3 ואינו עומד במדיניות . התקבל אישור מנהל האגף לעניין הממ"ד. תוכנית צל- הוצג התוכנית צל/ אושר בתיק 17/615.3 לדירות האחרות בבניין , עומד במותר שטח הממ"ד המוצע 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות זיז : קומה א, מפלס +5.73 : מוצעות 2 מרפסות זיז.		

מרפסת מקורה אחת מוצעת לכיוון חזית צפונית, המרפסת חורגת ב-1.2 מקו בניין צידי. פורסמה הקלה: הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' עפ"י תקנות בניה במרווחים: בנית גזוזטרא החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתוכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של לפחות 2.7 מ' מהגבול הצדדי של המגרש. המרווח הקיים 12.21 מ', $10\% = 1.22$ מ', המרפסת חורגת ב-1.2 מ', עומד במותר. מרפסת נוספת מוצעת לכיוון חזית מזרחית, המרפסת חורגת ב-2.44 מ' מקו בנין קידמי. עפ"י תקנות בניה במרווחים: בנית גזוזטרא החורגת ב-2 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצידו הקידמי של המגרש. המרווח הקיים 14.53 מ' $40\% = 5.8$ מ', המרפסת חורגת ב-2.44 מ', עומד במותר. קומה ב, מפלס +8.53: מוצעות 2 מרפסות זיז. מרפסת לא מקורה אחת מוצעת לכיוון חזית צפונית, המרפסת חורגת ב-1.2 מקו בניין צידי. פורסמה הקלה: הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' עפ"י תקנות בניה במרווחים: בנית גזוזטרא החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתוכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של לפחות 2.7 מ' מהגבול הצדדי של המגרש. המרווח הקיים 12.21 מ', $10\% = 1.22$ מ', המרפסת חורגת ב-1.2 מ', עומד במותר. מרפסת נוספת מוצעת לכיוון חזית מזרחית, המרפסת חורגת ב-2.33 מ' מקו בנין קידמי. עפ"י תקנות בניה במרווחים: בנית גזוזטרא החורגת ב-2 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצידו הקידמי של המגרש. המרווח הקיים 17.53 מ' $40\% = 7.02$ מ', המרפסת חורגת ב-2.33 מ', עומד במותר. צמד מרפסות- מוצע צמד. תוכנית צל- מוצע ע"ג ההרמוניקה, עומד במותר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת טבלת		

שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות. שטחי בניה : זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי אין מניעה לאשר. חניה, מס' קומות, גובה בניה, גובה קומות, מס' יח"ד חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.4 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. מוצע בבקשה : התקבל נוהל בקרה הנדסית, אך אחת מהמרפסות שונה מהאישור- במידה והמרפסת תאושר תנאי להעברה לגורמים יהווה קבלת נוהל בקרה הנדסית חדש. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : הבניה תבוצע משלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא . במקרה של ביצוע חלקי .. יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווח הדירה שמעליה. מרפסת תקינה עם מעקה ... מוצע בבקשה : בניה בקומות א+ב מעל קומת הכניסה, וללא קומה ג. וגג הבניה מוצע כגג ללא שימוש פורסמה הקלה : הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד- אין מניעה לאשר.		

תימוכין קיניינים : תוכנית תואמת נספח בינוי-לא נדרש. מרפסות זיז - לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית מרפסת זיז - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות. ממ"ד- אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 26.1.2025 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 5.12.2024.		
הקלה מקו בנין, מנספח ומהוראות התכנית בגין בניית ממ"ד. הקלה מקו בנין ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר. הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד.	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	4

	הגורמים המאשרים	
5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
7	אישור פיקוד העורף הג"א	
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

לגבי התנגדויות שהתקבלו העניין הוסדר בבית הדין כפי שנכתב לעיל
אך היות, ולא התקבלה הסרת התנגדות רשמית במערכת ומופיע עדיין כי יש התנגדויות,
לפיכך עניין זה מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים.

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.
המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
עומדת הממ"דים עומדת במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2020/0575.02</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, 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	מר וסר יוסף
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

ראובן מס 132, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981	4	אזור מגורים 1..	3240

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרי בניה רבים שהופק בחלקה הנידונה מאחר ומדובר בבניין גדול מרובה כניסות. להלן היתרים רלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 8/11/2024 בת ב. 1979/0043.09 ובו אושר תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת מרפסת.

- בתאריך 8/11/2024 בת ב. 1979/0043.09 ובו אושר תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת מרפסת.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמות, רח' ראובן מס 132, בבניין בן 4 קומות ובעל 4 כניסות.

גוש : 30723 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת ג' במפלס +8.40 :

מוצע עבור יח"ד משפ' וסר, תוספת שטח עיקרי, תוספת מרפסת זיז, מדרגות בשח פנימי לטובת עליה לקומה החדשה, מעטפת למרפסת מוצעת, הריסת סורג בטון לחלון, ושינוי פתחים.

קומת ד' במפלס +11.20 :

מוצע עבור יח"ד משפ' וסר, תוספת קומה חדשה למגורים ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות :

" הקלה בדבר תוספת 2.5% לתוספת קומה "

" הקלה בזכויות הבניה בדבר תוספת 6% המותרים "

" תוספת מרפסות זיז , ובעומק של עד 2.0 מ' "

" השלמת גג 5% המותרים "

" היתכנות לתוספת חדר מחוץ "

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 24.02.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4 .

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

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית לרבות השינוי בפתחים.	

המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר. ישנו מתנגד לבקשה , יש להביא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. מאת רחימי מאיר הגר באותה כניסה מהמבקש- כניסה ב- בקומת הקרקע. לפי דבריו הוא חושש שהבניה תפגע בדירה שלו (הסתרת אור חושך ועוד) , תפגע ביציבות הבניין וברכוש המשותף. המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2625 תחילת תוקף : 09/07/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4477-תחילת תוקף 01/07/1996, לחנות המכולת בלבד.	19/05/2026	חוות דעת תכנונית

* 2625 א -תחילת תוקף 09/07/1984, אזור מגורים 1. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. 1861* * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 2625 א אינו כולל סעיף סטייה נכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 2625 א לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6905.00 שהוגש מיום 12/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. קו בניין כתום למרפסות קומת ג' במפלס +8.40 , המרפסת זיז מוצעת מחוץ לקו בניין כתום. בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם סומן קו בניין כתום ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים. המרפסת תבחן בסעיף מרפסות ע"פ הנחיות המחלקה. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת קומה מכוח הקלה 2.5% .		

מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין התוספות , במידה ויאושרו יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה : השטחים המבוקשים הינם מעבר לשטחי בניה המותרים ע"פ התב.ע. שטח המגרש הינו 16226 מ"ר. -תוספת כמותית בכפוף לפרסום להקלה : $16226 * 6\% = 973.56$ מ"ר לחלק ל 59 דיירים בחלקה = 16.5 מ"ר. -תוספת על הגג-קומה חדשה בכפוף לפרסום הקלה : $16226 * 2.5\% = 405.65$ מ"ר לחלק ל 16 דיירים על הגג = 25.35 מ"ר. $16226 * 5\% = 811.3$ מ"ר לחלק ל 16 דיירים על הגג = 50.70 מ"ר. סה"כ שטח מותר לתוספת בקומת גג החדשה: 76.05 מ"ר מוצע בבקשה : קומת ג' במפלס +8.40 : יח"ד משפ' וסר, מוצע תוספת שטח עיקרי בשטח 3.54 מ"ר. קומת ד' במפלס +11.20 : יח"ד משפ' וסר, מוצע תוספת שטח עיקרי בקומה חדשה בשטח 68.26 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. % השלמת דירת גג יש לעמוד במדיניות מהנדס עיר כדלקמן : -מדובר בדירת גג. -הוצגה תכנית צל. -מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה.		

-שיפור אדריכלי - ייבחן ע"י מנהל האגף. התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף. -עמידה בשטחים נבחנו בפרק "שטחים". השטחים עומדים במותר. - פורסמה הקלה כנדרש. מרפסות : קומת ג' במפלס +8.40 : יח"ד משפ' וסר, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח 5.40 מ"ר בעומק 1.80 מ' , מחוץ לקו בניין כתום. בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מרווח - חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן. צמד מרפסות : הוצגה תכנית צל למרפסות באותה חזית וקיימים כבר מרפסות זהות באותה חזית. המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. קומת ד' במפלס +11.20 : יח"ד משפ' וסר, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קוו בניין כתום בשטח 9.35 מ"ר ובעומק 1.70 מ'. צמד מרפסות : מוצעת מעטפת של מרפסת זהה למרפסת המבוקשת במפלס +8.40 . המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 2625א' - סעיף 25 : בשלב ראשון יבוצעו הבניינים שבאזור מגורים 1 התועם ברובו לבינוי שבתוכנית מס' .		

2625 ב. בשלב שני יבוצעו הבניינים באזור מגורים 1 ו-3- השונה בצורת הבינוי מתוכנית מס'. 2625 הסעיף אינו רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : "בנייה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין". באחריות הדסק במסגרת פתיחת תיק התקבלו 2/3 חתימות כנדרשות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי -תוספת קטנה מ 200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 26/01/2026 - " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. מאת רחימי מאיר הגר באותה כניסה מהמבקש- כניסה ב- בקומת הקרקע. לפי דבריו הוא חושש שהבניה תפגע בדירה שלו (הסתרת אור חושך ועוד) , תפגע ביציבות הבניין וברכוש המשותף. המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. חוות דעת תכנונית :		

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית לרבות השינוי בפתחים. התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי כנדרש. המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר. ישנו מתנגד לבקשה , יש להביא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
הקלה בדבר תוספת 2.5% לתוספת קומה הקלה בזכויות הבניה בדבר תוספת 6% המותרים תוספת מרפסות זיז , ובעומק של עד 2.0 מ"מ השלמת גג 5% המותרים היתכנות לתוספת חדר מחוץ	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית לרבות השינוי בפתחים.

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

ישנו מתנגד לבקשה , יש להביא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

התנגדויות :

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

מאת רחימי מאיר הגר באותה כניסה מהמבקש- כניסה ב- בקומת הקרקע.

לפי דבריו הוא חושש שהבניה תפגע בדירה שלו (הסתרת אור חושך ועוד) , תפגע ביציבות הבניין וברכוש המשותף.

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

ליקויים גרפים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0447.00</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הגדלת מרפסת קיימת בניית מרפסת זיז חדשה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנינו אבינועם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	44

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			
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 חדרים ומרפסות לדירות בקומת הקרקע ובקומה א'."

- בתאריך 26.02.2007 בת.ב 2002/0045.05 ובו אושר " צירוף שטח מרפסות ותוספת מרפסת ומחסנים, פיתוח חצר ופרגולה "
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב 2002/0045.07 ובו אושר " מרפסת מדרגות ושינויים לדירה בקומת הקרקע "
- בתאריך 18.05.2010 בת.ב 2002/0045.08 ובו אושר " תוספת בניה לשתי יח"ד "
- בתאריך 11.04.2013 בת.ב 2002/0045.09 ובו אושר " תוספת בניה עפ"י תב"ע 4925 "
- בתאריך 13.08.2013 בת.ב 2002/0045.10 ובו אושר " הרחבת דירה ומחסן מוצע, פיתוח שטח, ירידה מגינה. "
- בתאריך 21.07.2013 בת.ב 2002/0045.11 ובו אושר " תוספת בניה + פרגולה "
- בתאריך 03.02.2014 בת.ב 2002/0045.12 ובו אושר " מוצעת הרחבת דירה ומרפסת על גג הבית והעתקת שטחים על הגג. "
- בתאריך 04.05.2015 בת.ב 2002/0045.13 ובו אושר " בקשה לחידוש היתר מס' 105473 שניתן בבקשה 02/45.9 . "
- בתאריך 18.01.2016 בת.ב 2002/0045.14 ובו אושר " תוספת בניה מרפסת ממ"ד "
- בתאריך 19.09.2019 בת.ב 2002/0045.16 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת 2 יח"ד לפי תכנית 4925. "
- בתאריך 31.05.2004 בת.ב 2003/0260.00 ובו אושר "תוספות בניה בעמודה של 3 קומות מעל מסד "
- בתאריך 10.09.2007 בת.ב 2003/0260.01 ובו אושר "תוכנית שינויים לתוספת מאושרת"
- בתאריך 20.01.2010 בת.ב 2003/0260.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה רביעית"
- בתאריך 08.09.2004 בת.ב 2004/0324.00 ובו אושר "תוספות בניה לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 30.04.2007 בת.ב 2006/0604.00 ובו אושר "תוספת מגורים ומחסן לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 24.07.2011 בת.ב 2006/0604.01 ובו אושר "תוספות בניה"
- בתאריך 24.03.2008 בת.ב 2006/865.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת מעל מסד לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 15.03.2012 בת.ב 2009/0698.00 ובו אושר "תוספת בניה"
- בתאריך 22.02.2016 בת.ב 2009/0698.01 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסת, מחסן , ריצוף חצר ומדרגות"
- בתאריך 22.12.2014 בת.ב 2009/0698.03 ובו אושר "יציאה למרפסת"
- בתאריך 20.04.2015 בת.ב 2009/0698.04 ובו אושר "תוספת בניה מרפסת ממ"ד"
- בתאריך 16.07.2018 בת.ב 2009/0698.05 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסות , מחסן ופיתוח שטח"
- בתאריך 03.08.2022 בת.ב 2009/0698.06 ובו אושר "הרחבת בניה"
- בתאריך 25.07.2022 בת.ב 2009/0698.09 ובו אושר "תוספת בניה ממ"דים, מרפסות ומחסן "
- בתאריך 26.01.2014 בת.ב 2011/0440.00 ובו אושר "תוספת בניה 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+בניית 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 :

קומה א' במפלס +1.45 :

דירה 8 מש' אהרוני-

חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז ופתיחת פתח.

חזית מערבית- מוצע הרחבה של מרפסת ושינוי בפתחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"הגדלת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מר".

"תוספת מרפסת זיז".

"חריגה מקו בניין בגין תוספת והגדלת מרפסות"

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.01.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות .

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6 ,

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

מידע קודם

מתאריך		הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
25/05/2026	המרפסת המוצעת בחזית הדרומית לא ניתן לאשרה. המרפסת המוצעת בחזית המערבית ע"פ הנחיות אגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז ממרפסת גג ע"כ יש להסיר מרפסת זו מהבקשה. מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +1.45 : דירה 8 מש' אהרוני- חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז ופתיחת פתח. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות . המרפסת המוצעת הינה קרובה מאוד לעמודה הצמודה ומהווה היזק ראיה- לא ניתן לאשר אותה במיקום הנוכחי יש להסירה מהבקשה. יש לציין כי התקבלו התנגדויות לכך. חזית מערבית- מוצע הרחבה של מרפסת ושינוי בפתחים. קיימת מרפסת גג מקורה בשטח- 3.66 מ"ר- לא נמצא לה היתר בנייה.	

דירה מס' 18- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. ע"פ הנחיות אגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז ממרפסת גג ע"כ יש להסיר מרפסת זו מהבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות לבקשה הנ"ל : התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד ישראל כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, דירה מתחת למבקש. הדירה היא בשכירות המתנגד. " הדיירים מעל בנו מרפסת לא בהיתר והם מבקשים להרחיב אותה בנוסף לקיים, חסמו את המרפסת סוכה , פוגעים משמעותית בערך הדירה, פוגעים בפרטיות " התקבלה התנגדות מאת הדייר מרגי שמעון כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, ממול המבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד. " פגיעה קשה ובלתי סבירה בפרטיות , המרחק המוצע בין המרפסת לבין חלון ביתי עומד על 1.30 מ' בלבד, דבר מהווה מטרד קשה. פגיעה בזכויות קניינות של הנכס שלי, מניעת אור ואוויר, מטרדי רעש " התקבלה התנגדות מאת הדייר וולפין פסח כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, דירה צמודה 7. הדירה היא בבעלות המתנגד. " הזיק ראייה, המרפסת המוצעת כמטר מחלון המטבח שלי , מטרד הרעש, חסימת אור ואוויר. המוצג בהרמוניקה לא תואם לקיים בשטח". התקבלה התנגדות מאת הדייר מור נהוראי כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, דירה 13. הדירה היא בבעלות המתנגד. " פגיעה בזכויות קניינות וירידת ערך הדירה, מטרדי רעש, המרפסת קרובה לחלון חדר המגורים יחדור ישירות לתוך הדירה " התקבלה הסרת התנגדות מהדייר מרגי שמעון.		

לאחר תיקון ההרמוניקה ייבדק נושא ההתנגדות. 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 : 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 סטייה ניכרת. נספח בינוי :	25/05/2026	חוות דעת תכנונית

בת ו כנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) , ע"פ הוראות התבע- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה : "הגדלת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מר". "תוספת מרפסת זיז". "חריגה מקו בניין בגין תוספת והגדלת מרפסות" מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +1.45 : דירה 8 מש' אהרוני- חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז ופתיחת פתח- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). חזית מערבית- מוצע הרחבה של מרפסת ושינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6115.00 שהוגש מיום 10.08.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות מוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : לא מוצע התוספת בנייה- ע"כ לא רלוונטי לבקשה. מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : בבקשה הנ"ל מוצע רק מרפסות ע"כ לא רלוונטי.		

מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +1.45 : דירה 8 מש' אהרוני- חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז ופתיחת פתח. בשטח- 7.17 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות . המרפסת המוצעת הינה קרובה מאוד לעמודה הצמודה ומהווה היזק ראייה- לא ניתן לאשר אותה במיקום הנוכחי יש להסירה מהבקשה. יש לציין כי התקבלו התנגדויות לכך. חזית מערבית- מוצע הרחבה של מרפסת ושינוי בפתחים. קיימת מרפסת גג מקורה בשטח- 3.66 מ"ר- לא נמצא לה היתר בנייה. דירה מס' 18- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. ע"פ הנחיות אגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז ממרפסת גג ע"כ יש להסיר מרפסת זו מהבקשה. 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 : לא רלוונטי . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שפ"ע : לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת בחזית הדרומית לא ניתן לאשרה. המרפסת המוצעת בחזית המערבית ע"פ הנחיות אגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז ממרפסת גג ע"כ יש להסיר מרפסת זו מהבקשה. מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות לבקשה הנ"ל: התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד ישראל כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, דירה מתחת למבקש. הדירה היא בשכירות המתנגד. " הדיירים מעל בנו מרפסת לא בהיתר והם מבקשים להרחיב אותה בנוסף לקיים, חסמו את המרפסת סוכה , פוגעים משמעותית בערך הדירה, פוגעים בפרטיות " התקבלה התנגדות מאת הדייר מרגי שמעון כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, ממול המבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד. " פגיעה קשה ובלתי סבירה בפרטיות , המרחק המוצע בין המרפסת לבין חלון ביתי עומד על 1.30 מ' בלבד, דבר מהווה מטרד קשה. פגיעה בזכויות קניינות של הנכס שלי, מניעת אור ואוויר, מטרדי רעש " התקבלה התנגדות מאת הדייר וולפין פסח כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, דירה צמודה 7. הדירה היא בבעלות המתנגד. " הזיק ראייה, המרפסת המוצעת כמטר מחלון המטבח שלי , מטרד הרעש, חסימת אור ואוויר. המוצג בהרמוניקה לא תואם לקיים בשטח." התקבלה התנגדות מאת הדייר מור נהוראי כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, דירה 13. הדירה היא בבעלות המתנגד. " פגיעה בזכויות קניינות וירידת ערך הדירה, מטרדי רעש, המרפסת קרובה לחלון חדר המגורים יחדור ישירות לתוך הדירה " התקבלה הסרת התנגדות מהדייר מרגי שמעון. לאחר תיקון ההרמוניקה ייבדק נושא ההתנגדות.		
הגדלת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מר תוספת מרפסת זיז חריגה מקו בניים בגין תוספת והגדלת מרפסות	23/12/2025	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המרפסת המוצעת בחזית הדרומית לא ניתן לאשרה.

המרפסת המוצעת בחזית המערבית ע"פ הנחיות אגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז ממרפסת גג ע"כ יש להסיר מרפסת זו מהבקשה.

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +1.45 :

דירה 8 מש' אהרוני-

חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז ופתיחת פתח.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות .

המרפסת המוצעת הינה קרובה מאוד לעמודה הצמודה ומהווה היזק ראייה- לא ניתן לאשר אותה במיקום הנוכחי יש להסירה מהבקשה.

יש לציין כי התקבלו התנגדויות לכך.

חזית מערבית- מוצע הרחבה של מרפסת ושינוי בפתחים.

קיימת מרפסת גג מקורה בשטח- 3.66 מ"ר- לא נמצא לה היתר בנייה.

דירה מס' 18- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.

ע"פ הנחיות אגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז ממרפסת גג ע"כ יש להסיר מרפסת זו מהבקשה.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות לבקשה הנ"ל :

התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד ישראל כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, דירה מתחת למבוקש.

הדירה היא בשכירות המתנגד.

" הדיירים מעל בנו מרפסת לא בהיתר והם מבקשים להרחיב אותה בנוסף לקיים, חסמו את המרפסת סוכה , פוגעים משמעותית בערך הדירה, פוגעים בפרטיות "

התקבלה התנגדות מאת הדייר מרגי שמעון כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, ממול המבוקש.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

" פגיעה קשה ובלתי סבירה בפרטיות , המרחק המוצע בין המרפסת לבין חלון ביתי עומד על 1.30 מ' בלבד, דבר מהווה מטרד קשה.

פגיעה בזכויות קניינות של הנכס שלי, מניעת אור ואוויר, מטרדי רעש "

התקבלה התנגדות מאת הדייר וולפין פסח כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, דירה צמודה 7.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

" הזיק ראייה, המרפסת המוצעת כמטר מחלון המטבח שלי , מטרד הרעש, חסימת אור אוויר.

המוצג בהרמוניקה לא תואם לקיים בשטח".

התקבלה התנגדות מאת הדייר מור נהוראי כתובת המתנגד , בבניין המבוקש, דירה 13.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

" פגיעה בזכויות קניינות וירידת ערך הדירה, מטרדי רעש, המרפסת קרובה לחלון חדר המגורים יחדור ישירות לתוך הדירה "

התקבלה הסרת התנגדות מהדייר מרגי שמעון.

לאחר תיקון ההרמוניקה ייבדק נושא ההתנגדות.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1977/0324.04</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים מעל קומת עמודים והקמת מבנה בן 7 קומות ו-2 קומות מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ש. בן - טובים נכסים בע"מ אורן
עורך הבקשה	אדריכל שפירא משה חיים
מתכנן השלד	ניסים שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

לייב יפה 5 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30118	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1039007	תחילת תוקף	08/07/2023	1	מגורים	679

תאור הבקשה

הבקשה הנידונה מוצעת בשכונת ארנונה, רחוב: לייב יפה 5, גוש: 30118, חלקה: 27.

הבקשה מציעה הריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים והקמת מבנה חדש בן 7 קומות, סה"כ 13 יח"ד.

בעלויות-

הוגש ייפוי כוח חתום ע"י כל בעלי תתי החלקות בחלקה ע"י עו"ד. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות לפי סעיף 149 להקלה ע"פ המפורט להלן :

"שינויים מנספח בינוי מנחה - עודף בניה בקומה עליונה ובמרתף"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 27/02/2024

לפי נתוני המערכת, התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/05/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	1039007
	תחילת תוקף :
	08/07/2023
	ייעוד הקרקע :
	מגורים
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 30/07/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת
	היות והמוצע אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניין, קומות, קווי בנין וזכויות בניה .
	כאשר לאור ריבוי הסתירות בתוכנית התקפה, המלצת האגף היתה לפנות לוועדה מחוזית לצורך תיקון התקנון,
	להלן פירוט התיקונים שבוצעו בבקשה המתוקנת :
	נספח בינוי

פורסמה הקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- ההקלה מיותרת והוסרה מההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- הבינוי המוצע הינו בהינף כמעט מלא, עומדים בדרישה זו. קווי בניין החריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, סודרו. הוצגו קווי הבניין בהרמוניקה- בכל התוכניות, החזיתות והחתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה, ניתן לאשר. מספר קומות הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות מתחת לקרקע. ע"פ הוראות התוכנית המעודכנות מתאריך 22.12.2025, בהתאם להמלצת הוועדה לבצע את תיקון הניסוח מול הוועדה המחוזית- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 5, ומתחת לכניסה הקובעת- 3. מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים. גבהים גובה מבנה מותר מעל הכניסה הקובעת: 21 מ'. וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת. ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה הונמך, מוצע גובה של 18 מ', ניתן לאשר. שטחי בניה חושבו שטחי היציאה למרפסת כשטח עיקרי, וכמו כן תוקנו קיזוזי שטחי קירות ממ"דים- ניתן לאשר. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- בהתאם להוראות התוכנית המתוקנות, כרגע לא מאושרים שטחים עיקריים במפלסי תת הקרקע- ניתן לאשר. שטח שירות – מתחת לכניסה הקובעת- בהתאם לעיקרי הוראות התוכנית, סעיף 2.2.3: "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתוכנית סך שטח הבניה המותר בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים.		

מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדיור, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג): "שטחי הבנייה המרביים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבנייה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה". עפ"י טבלה 5- לא צוין שטח בנייה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב: (1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבנייה"- הבקשה תוקנה בהתאם לתיקון הוראות התוכנית מול הוועדה המחוזית, כפי שצוין. הפקעה עפ"י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך- הסימון מוצג כנדרש. מרפסות מוצע בבקשה מרפסות זיו מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית, שטחי המרפסות תוקנו ומוצגים כנדרש. מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר- התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 29/10/2025, " תנאים שייקבע בהיתר הבניה- טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות, (פתחים, מעקות וכו'). *על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת- תוקן. הריסות יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים בתוכנית הפיתוח וכן במדידה- סומן כנדרש. הוראות פיתוח ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 א' 8 : "א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב"- גובה הגדרות אינו עולה על 120 ס"מ, ניתן לאשר. "ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה" מפלס הרחוב- מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם. עיצוב אדריכלי ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 4.1 ב :		

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה- סוג האבן מצויינת ע"ג החזיתות בהרמוניקה, אבן טבעית. יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים."- מוצג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות, התקבל אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט. תנאים לאכלוס/טופס 4- אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח יש לוודא התאמת חו"ד אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפי"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א. לגבי פרוט חומרי גמר ראה באישור המפורט שהתקבל ממחלקת אדריכל העיר. תנאים טרם דיון: הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 28/12/2025 ע"י נילי - "אין התנגדות לתוכנית. מוצע 24 חניות חדשות עבור 13 יח"ד חדשות, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות התמרור". אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – "14 יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר", לא נדרש מבחינתם אישור למיקום מתקני מחזור, ניתן לאשר. שימור- התקבל טופס פטור משימור בתאריך 21/05/2024 - אין עניין שימורי, אישור מעבדה לבניה ירוקה התקבל בתאריך 23/09/2024, מתווק בארכיב האופטי. חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים- התקבל אישור מחח"י שלא נדרש חדר טרפו, האישור עבר באיכות הסביבה. בנוסף, דניאל פרוינד אישר שהעירייה מאשרת הקמות חדרי טרפו במיקום אחר. אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ים – יידרש כתנאי להיתר בניה.		

באם נדרש לזמן את המתנגדים כיוון שהבקשה תואמת תוכנית. מהות ההתנגדויות הינן בעניין עצם העבודות והקושי הצפוי להם, כשכנים, לבניה בקרבת ביתם. בנוסף, הבקשה נפתחה כ"רישוי עם הקלות" כיוון שבוקשו שינויים מהותיים מנספח הבינוי, כרגע, לאחר תיקון הוראות התוכנית במחוזית והתאמת הבקשה להוראות התוכנית הבקשה כמעט זהה לנספח ולא דורשת הקלות בעקבות התכנון המוצע. 1. בועז יצחקי- מתגורר בלייב יפה 3 : -גובה הבניין המבוקש הינו 7 קומות, מבנה גבוה שאינו תואם למדיניות באזור, יפגע באור השמש ובאוויר. -מבקשים שהבניה תהיה במשותף עם בינוי מתוכנן במגרש סמוך ברח' קלוזנר 14, ע"מ לצמצם נזק של רעש ואבק וזה קשה עם ילדים קטנים. 2. שפרה מן- מתגוררת בלייב יפה 1 : - מתנגדת למיקום חדר האשפה, בצד הצפוני של הבניין בחלק הסמוך לדירתה. יגרום לנזק קבוע של ריח ורעש קבוע- המתנגדת מתגוררת בחלקו הצפוני של המבנה המוצע, בפועל מתקני התברואה מתוכננים בחלקו הדרומי של המבנה ולא פונה ישירות לבניין המתנגדת. -מבקשת שהבניה בתיק רישוי 2023/178.00, ברח' קלוזנר 14, להפחית נזק ותקופה ארוכה של בניה. -מבקשים לדחות את הבניה עקב המצב הבטחוני. -טענות נוספות בנושא התכנון- בעיקר גובה בניין. 3. אלן ברקמן אמזלג- מתגוררת ברח' לייב יפה 7 : -הבניה והאבק יחמירו את המצב הבריאותי שלה, סובלת מאסטמה. יפגע בעבודה כיוון שרוב עבודתה בבית ע"י פגישות זום. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 30/07/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת היות והמוצע אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניין, קומות, קווי בנין וזכויות בניה . כאשר לאור ריבוי הסתירות בתוכנית התקפה, המלצת האגף היתה לפנות לוועדה מחוזית לצורך תיקון התכנון, להלן פירוט התיקונים שבוצעו בבקשה המתוקנת :	12/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

נספח בינוי פורסמה הקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- ההקלה מיותרת והוסרה מההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- הבינוי המוצע הינו בהינף כמעט מלא, עומדים בדרישה זו. קווי בניין החריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, סודרו. הוצגו קווי הבניין בהרמוניקה- בכל התוכניות, החזיתות והחתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה, ניתן לאשר. מספר קומות הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות מתחת לקרקע. ע"פ הוראות התוכנית המעודכנות מתאריך 22.12.2025, בהתאם להמלצת הוועדה לבצע את תיקון הניסוח מול הוועדה המחוזית- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 5, ומתחת לכניסה הקובעת- 3. מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים. גבהים גובה מבנה מותר מעל הכניסה הקובעת : 21 מ'. וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת. ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה הונמך, מוצע גובה של 18 מ', ניתן לאשר. שטחי בניה חושבו שטחי היציאה למרפסת כשטח עיקרי, וכמו כן תוקנו קיזוזי שטחי קירות ממ"דים- ניתן לאשר. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- בהתאם להוראות התוכנית המתוקנות, כרגע לא מאושרים שטחים עיקריים במפלסי תת הקרקע- ניתן לאשר. שטח שירות – מתחת לכניסה הקובעת- בהתאם לעיקרי הוראות התוכנית, סעיף 2.2.3 : "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתוכנית סך שטח הבניה המותר		

בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים. מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדיור, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג): "שטחי הבנייה המרביים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבנייה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה". עפ"י טבלה 5- לא צוין שטח בנייה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב: (1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבנייה"- הבקשה תוקנה בהתאם לתיקון הוראות התוכנית מול הוועדה המחוזית, כפי שצוין. הפקעה עפ"י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך- הסימון מוצג כנדרש. מרפסות מוצע בבקשה מרפסות זיז מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית, שטחי המרפסות תוקנו ומוצגים כנדרש. מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר- התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 29/10/2025, " תנאים שייקבע בהיתר הבניה- טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות, (פתחים, מעקות וכו'). *על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת- תוקן. הריסות יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים בתוכנית הפיתוח וכן במדידה- סומן כנדרש. הוראות פיתוח ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 א' 8 : "א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב"- גובה הגדרות אינו עולה על 120 ס"מ, ניתן לאשר. "ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה" מפלס הרחוב- מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם. עיצוב אדריכלי		

ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 4.1 ב : "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה- סוג האבן מצויינת ע"ג החזיתות בהרמוניקה, אבן טבעית. יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים."- מוצג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות, התקבל אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט. תנאים לאכלוס/טופס 4- אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח יש לוודא התאמת חו"ד אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א. לגבי פרוט חומרי גמר ראה באישור המפורט שהתקבל ממחלקת אדריכל העיר. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 28/12/2025 ע"י נילי - "אין התנגדות לתוכנית. מוצע 24 חניות חדשות עבור 13 יח"ד חדשות, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות התמרור". אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – 14" יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר", לא נדרש מבחינתם אישור למיקום מתקני מחזור, ניתן לאשר. שימור- התקבל טופס פטור משימור בתאריך 21/05/2024 - אין עניין שימורי, אישור מעבדה לבניה ירוקה התקבל בתאריך 23/09/2024, מתווק בארכיב האופטי. חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים- התקבל אישור מחח"י שלא נדרש חדר טרפו, האישור עבר באיכות הסביבה. בנוסף, דניאל פרוינד אישר שהעירייה מאשרת הקמות חדרי טרפו במיקום אחר. אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים – יידרש כתנאי להיתר בניה.		

היות והמוצע אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניין, קומות, קווי בנין וזכויות בניה . כאשר לאור ריבוי הסתירות בתכנית התקפה, המלצת האגף הנה לפנות לוועדה מחוזית לצורך תיקון התקנון כאשר להלן פירוט הבקשה והתיקונים הנדרשים : נספח בינוי פורסמה הקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- לא ניתן לאשר הקלה זו ע"פ חו"ד אדריכל העיר (ראה בהמשך סעיף אישור אדריכל העיר) , יהיה ניתן לבחון אישור ההקלה שפורסמה לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- בחלקה נותרו שטחי בנייה לניצול וכן בונים בשונה מנספח הבינוי כולל המרפסות מצד אחד ומצד שני (כפי שיוסבר בהמשך) לא ניתן לנצל השטחים העיקריים מתחת לכניסה, לפיכך, יש לבצע פרסום משלים לפי סעיף 149 לחוק עבור הקלה לבניה שלא בהינף אחד – הנושא ייבחן סופית לאחר תיקון הבקשה. קווי בניין - נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, יש לצמצם. יש להציג את קווי הבניין בהרמוניקה, בכל התכניות, החזיתות	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

והחתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה. מספר קומות הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע. ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : "מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 7, מתחת לכניסה הקובעת- צוין בהערה מס' 3 לטבלה 5 : מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאם לתקן החניה לעת קבלת היתר הבנייה, יש חריגה ממספר הקומות, המוצע לא עומד במותר, היות ומבקשים שטח עיקרי בקומה (1-) דבר המהווה קומה במניין הקומות העיקריות, דהיינו סטיה ניכרת, והתכנית קבעה שקומות אלו נועדו לשטחי שירות בלבד כך שישנה סתירה בין הנספח/ טבלה 5 / הוראות התכנית כאשר הוראות התכנית מחייבות, מציעים לע"ב לפנות לוועדה מחוזית לתיקון התקנון או לחילופין לצמצם את הבינוי ע"פ מה שניתן לאשר . גבהים -גובה מבנה מותר מעל הכניסה הקובעת : 21 מ'. וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת. ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 21.50 מ'- המוצע אינו תואם את המותר, יש לבצע תיקונים בהתאם. שטחי בניה יש לחשב שטח יציאה למרפסת כשטח עיקרי (ראה סימון בהרמוניקה) כמו כן לא ניתן לקזז שטחי קירות ממ"דים. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר – 78 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 56.37 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 21.63 מ"ר.		

אך מצד אחד לא ניתן למקם שטח עיקרי מתחת לכניסה היות וזה מהווה סטיה ניכרת במס' הקומות, ראה סעיף 4.1.2 (א)(2) לפיו הקומות מתחת לכניסה מיועדות לחניה ומחסנים בלבד, מצד שני לא ניתן להשתמש בשטחים העיקריים הללו לצורך מחסנים, ראה הערה ג מתחת לטבלה 5 וכן לא ניתן לנייד שטחים אלו לפי הערה ד בטבלה 5 למעל לכניסה . יש לציין שחריגה במס' הקומות המותר מהווה סטיה ניכרת. ככל ושטח זה היה מוגדר בטבלה 5 כשטח שירות מתחת לכניסה אז היו יכולים להשתמש בו לשטחי מחסנים. שווה לפנות למחוזית לתיקון גם בעניין זה. שטח שירות – מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, סעיף 2.2.3 : "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתכנית סך שטח הבניה המותר בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים. מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדיור, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג) : "שטחי הבניה המרביים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבניה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה". ובנוסף, ע"פ הוראות טבלה 5, סעיף (א) –שטחי הבניה בטבלה כוללים שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, דהיינו ששטחי החניה לא נקבעים ע"פ התקן אך אסור להשתמש ביותר ממה שהתקן מחייב. עפ"י טבלה 5- לא צוין שטח בנייה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב : (1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבניה". יש לציין, כי עפ"י טבלה 5 : "שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת-קרקעיים במלואם בלבד.		

לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת". משתמע מכך שלא ניתן לנייד עודף זכויות בניה מעל הכניסה למתחת הכניסה לטובת שימוש למחסנים וחניה. כמו כן, יובהר כי תכנית המתאר 62 הוחלפה, ולכן אין להסתמך עוד על מגבלת ה-8% לצורך בחינת שטחי השירות למחסנים. לאור האמור, שטחי השירות התת-קרקעיים לא הוגדרו ע"י התכנית, ישנה סתירה מובהקת בין הסעיפים השונים המוגדרים כסטיה ניכרת בעת חריגה מהם, לכן אין מנוס מלפנות למחוזית לצורך תיקון תקנוני. הפקעה עפ"י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך- יש להציג בהרמוניקה מפת מדידה עדכנית כוללת סימון קווי בניין ושטח מיועד להפקעה. מרפסות מוצע בבקשה מרפסות זיז מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית. יש לתאם אופן הצגת שטחי המרפסות מול בוחנת הרישוי כך שיש להשתמש בקוד של שטח עיקרי למרפסות כשמדובר במרפסת מקורה וכן : דירה מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית- יש לחשב בהתאם (ראה בהרמוניקה) דירה מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-6.14 מ"ר. – יש לתקן בהרמוניקה ולשנות לקוד מרפסת לא מקורה. *מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר . *על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה		

מרפסת. פרגולה מציעים פרגולות שמצד אחד נראות מבטון, דבר שמחייב חישוב המרפסות שמקורות על ידן כשטח עיקרי. יש להציג פרט מפורט כולל חומרים כאשר ככל ולא מדובר בחומרים קלים, כולל הקורה מסביב, שטחם יחושב כעיקרי. חצרות- עבור הדירות בקומת קרקע מוצעות 2 גינות פרטיות. יש לחשב בקוד ריצוף גינה מוצע בהרמוניקה. הריסות יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים בתכנית הפיתוח וכן במדידה. הוראות פיתוח ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א 8 : "א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב"- עפ"י חזית מערבית, נראה כי גובה הגדר עולה על 120 ס"מ, יש לתקן כנדרש להוראות התכנית. "ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה" מפלס הרחוב- מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם. כמובן שיש לקבל אישור אדריכל העיר וככל ותהיה חריגה מהוראות התכנית, ייבחן הצורך בפרסום הקלה עיצוב אדריכלי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1 ב : "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.- יש לציין בחזיתות בהרמוניקה אבן טבעית.		

יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים. "יש להציג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות. וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט ניהול מי נגר ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2. ט': "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל. "עורך הבקשה הציג בהרמוניקה סכמת חלחול מי נגר המציגה עמידה ב-15% שטחים חדירי מים כנדרש. אדריכל העיר התקבל אישור עקרוני בתאריך 20.06.24 - האישור כולל סעיפים לתיקון ותיאום מול אדריכל העיר כאשר ישנם הערות תכנוניות כולל לנפח הבינוי, פרטי חזית, חיפוי, פיתוח שטח וכן נרשם: "הקלה אינה מקובלת ע"י אדריכל העיר מאחר ונוגדת הנחיות מרחביות והוראות תב"ע מאושרת. ראו הערות להלן לעניין נפח בינוי בקומות עליונות. לבדיקת רישוי: מוצעים שטחים עיקרים עבור יח"ד 10 ו9 בתת הקרקע עד קו בניין 0 תת קרקעי המיועד לחניה, הנ"ל נוגד הוראות תב"ע סעיף 4.1 (ו). "תנאים לאיכלוס/טופס 4 אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע." (להמשך פירוט, ראה במערכת) " אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל " אישור אדריכל העיר יהווה תנאי לדיון נוסף.		

חניה הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 16.04.25 ע"י שעי גאולה - " להחלטת וועדה עבור 13 יח"ד חדשות דרוש 25 מ"ח עפ"י התקן מוצע 15 מ"ח בחניון תת"ק בגבול החלקה. חסר 10 מ"ח". התייחסות האגף : לא ברור למה לא ממלאים אחר תקן החניה, לטעמנו לא מיצו את כלל האופציות כגון חניות במקום המחסנים המוצעים והשטח העיקרי התת קרקעי. שימוש במעלית חניה במקום רמפה תוספת קומת חניה כמובן, שאת הכל צריך לבצע לאחר תיקון תקנון התכנית וסידור עניין זכויות הבניה מול הוועדה המחוזית כך שיש לקחת בחשבון מספיק זכויות לחניה ע"מ לעמוד בתקן. תנאי להיתר בניה לפי מחלקת הסדרי תנועה : ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החסרה, הנושא ייבחן לאחר מיצוי האפשרויות של החניה בתוך המגרש, וקבלת אישור מעודכן ומפורט . תנאי לטופס 4 : אישור רשות תמרור לתכנית. תנאים טרם דיון אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – 4 יח"ד " 14 יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " יש לקבל אישור למיקום המתקנים וכן אישור תברואה לעניין מתקני המחזור ע"פ הוראות התכנית, להשלים. אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ים – יידרש כתנאי לדיון נוסף. מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11.02.25 ע"י חמארשה דאנא- " משוחרר לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון. תנאים לטופס 4 הינם :		

1. יש להתחבר למצב קיים לפי חניה מאושרת. 2. יש לבנות קירות בגבולות החלקה החוקיים. שימור- טרם התקבל אישורם בשל חוסר במסמכים, יש להשלים. אישור מעבדה לבניה ירוקה בפתיחת תיק, לא נמצא האישור בארכיב האופטי לרות שסומן כבוצע, יש להשלים כתנאי לדיון. חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים כאשר האישור שנמסר לא מהווה אישור להיתר בניה, הדבר מחייב תכנון ותיאום מול חברת החשמל ואגף הרישוי כבר בשלב זה היות וצריך לבחון את המיקום המתאים וכן מקור הזכויות לכך לרבות תיאום מול אדריכל העיר ככל וזה משפיע על חזית הבנין, לרבות אישור מעודכן של מחלקת איכות סביבה עם התייחסות. 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.		
	21/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1039007 תחילת תוקף : 08/07/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' נספח רלוונטי : נספח בינוי 1 תכניות כפופות : 5166 ב'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י סעיף 4.1.2 ג' 1" שטחי הבניה המרבים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבניה, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (ישנה חריגה, ראה סעיף שטחי בניה) 2. קווי הבניה המסומנים לתחום מעל הקרקע ומתחת לקרקע הינם מחייבין, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. (ישנה חריגה, ראה סעיף קווי בניין) 3. גובה הבניין ומספר הקומות הינם מחייבים סטייה ממספר הקומות או הגובה תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית , התשס"ב - 2002 מעבר לגובה המבנה הקובע תותר יציאה לגג ומעקה בטיחות תקני" (ישנה חריגה, ראה סעיפים גבהים וקומות) נראה כי המוצע איננו עומד בדרישות המותר, ראה פירוט בסעיפים הרלוונטיים.		

נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה לעניין מס' קומות וגובה המבנה בקנ"מ 1:100. הוגשה בקשה להקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- לא ניתן לאשר הקלה זו ע"פ חו"ד אדריכל העיר (ראה בהמשך סעיף אישור אדריכל העיר) , יהיה ניתן לבחון אישור ההקלה שפורסמה לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- בחלקה נותרו שטחי בנייה לניצול וכן בונים בשונה מנספח הבינוי כולל המרפסות מצד אחד ומצד שני (כפי שיוסבר בהמשך) לא ניתן לנצל השטחים העיקריים מתחת לכניסה, לפיכך, יש לבצע פרסום משלים לפי סעיף 149 לחוק עבור הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6545.00 בתאריך 08/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו בהתאם למפורט בתשריט ולפי התצ"ר- קו הבניין מסומן באדום. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תחת/ תת קרקעי. קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי עבור שטחי מרפסות. - נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, יש לצמצם. יש להציג את קווי הבניין בהרמוניקה, בכל התכניות, החזיתות והחתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה. מספר קומות הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע. ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה :		

"מספר קומות מעל הכניסה הקובעת-7, מתחת לכניסה הקובעת- צוין בהערה מס' 3 לטבלה 5 : מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאם לתקן החניה לעת קבלת היתר הבנייה, יש חריגה ממספר הקומות, המוצע לא עומד במותר, היות ומבקשים שטח עיקרי בקומה (1-) דבר המהווה קומה במניין הקומות העיקריות, דהיינו סטיה ניכרת, והתכנית קבעה שקומות אלו נועדו לשטחי שירות בלבד כך שישנה סתירה בין הנספח/ טבלה 5 / הוראות התכנית כאשר הוראות התכנית מחייבות, מציעים לע"ב לפנות לוועדה מחוזית לתיקון התקנון או לחילופין לצמצם את הבינוי ע"פ מה שניתן לאשר . גבהים עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : -גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21 מ'. עפ"י סעיף 4.2.1 ג' "גובה הבניין ומספר הקומות הינם מחייבים סטיה ממספר הקומות או הגובה תחשב סטיה נכרת" ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 21.50 מ'- המוצע אינו תואם את המותר, יש לבצע תיקונים בהתאם. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : מספר יח"ד : 21 הבקשה מציעה לממש 13 יחידות דיור בלבד, מתוך 21 יחידות דיור המותרות עפ"י התכנית, יש לציין שע"פ נספח הבינוי מוצעים 13 יח"ד. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת-		

שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר - 1678.24 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 1403.42 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 274.82 מ"ר. יש לחשב שטח יציאה למרפסת כשטח עיקרי (ראה סימון בהרמוניקה) כמו כן לא ניתן לקזז שטחי קירות ממ"דים. שטח שירות- שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 417 מ"ר ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע – 369.09 מ"ר. יתרת שטח שירות לניצול- 47.91 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת- שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר – 78 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 56.37 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 21.63 מ"ר. אך מצד שני לא ניתן למקם שטח עיקרי מתחת לכניסה היות וזה מהווה סטיה ניכרת במס' הקומות, ראה סעיף 4.1.2 (א)(2) לפיו הקומות מתחת לכניסה מיועדות לחניה ומחסנים בלבד, מצד שני לא ניתן להשתמש בשטחים העיקריים הללו לצורך מחסנים, ראה הערה ג מתחת לטבלה 5 וכן לא ניתן לנייד שטחים אלו לפי הערה ד בטבלה 5 למעל לכניסה . יש לציין שחריגה במס' הקומות המותר מהווה סטיה ניכרת. ככל ושטח זה היה מוגדר כשטח שירות מתחת לכניסה אז היו יכולים להשתמש בו לשטחי מחסנים. שווה לפנות למחוזית לתיקון גם בעניין זה. שטח שירות בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, סעיף 2.2.3 : "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתכנית סך שטח הבניה המותר בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים.		

מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדיור, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג): "שטחי הבנייה המרביים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבנייה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה". ובנוסף, ע"פ הוראות טבלה 5, סעיף (א) – שטחי הבניה בטבלה כוללים שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, דהיינו ששטחי החניה לא נקבעים ע"פ התקן אך אסור להשתמש ביותר ממה שהתקן מחייב. עפ"י טבלה 5 – לא צוין שטח בנייה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב: (1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבנייה". יש לציין, כי עפ"י טבלה 5: "שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת-קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת". משתמע מכך שלא ניתן לנייד עודף זכויות בניה מעל הכניסה למתחת הכניסה לטובת שימוש למחסנים וחניה. כמו כן, יובהר כי תכנית המתאר 62 הוחלפה, ולכן אין להסתמך עוד על מגבלת ה-8% לצורך בחינת שטחי השירות למחסנים. לאור האמור, שטחי השירות התת-קרקעיים לא הוגדרו ע"י התכנית, ישנה סתירה מובהקת בין הסעיפים השונים המוגדרים כסטיה ניכרת בעת חריגה מהם, לכן אין מנוס מלפנות למחוזית לצורך תיקון תקנוני. ממ"ד		

מוצע בבקשה ממ"ד אחד עבור כל יח"ד בשתי עמודות בחזית צפונית, סה"כ 13 ממ"דים בשטח של 9.12 מ"ר נטו + עובי קירות. יתרת שטח ממ"ד 0.12 חושב כשטח עיקרי כנדרש. הפקעה עפ"י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך- יש להציג בהרמוניקה מפת מדידה עדכנית כוללת סימון קווי בניין ושטח מיועד להפקעה. הוראות בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א': " 1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס רח' לייב יפה, עם גמישות של עד 50 ס"מ"- המוצע עומד במותר. מרפסות מוצע בבקשה מרפסות זיז מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית. להלן פרוט המרפסות : (דירות 3-7 מרפסות מקורות) דירה מס' 3 בשטח של כ-11.89 מ"ר. דירה מס' 4, בשטח של כ-11.68 מ"ר. דירה מס' 5, בשטח של כ-11.90 מ"ר. דירה מס' 6, בשטח של כ-11.74 מ"ר. דירה מס' 7 בשטח של כ-12.46 מ"ר. דירה מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית- יש לחשב בהתאם (ראה בהרמוניקה) דירה מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בשטח של כ-13.15 מ"ר. דירה מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-6.14 מ"ר. – יש לתקן בהרמוניקה ולשנות לקוד מרפסת לא מקורה. דירה מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בשטח של כ-14 מ"ר.		

דירה מס' 12 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בשטח של כ-10.59 מ"ר. דירה מס' 13 מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות בגודל של כ-42.34 מ"ר. (22.53 ו-19.81) סה"כ שטחי מרפסות- 155.96 מ"ר ע"פ טבלה מס' 5 "מרפסות בנוסף לשטחי שירות- 252 מ"ר". דהיינו, יתרת שטח נותר לניצול מרפסות-96.04 מ"ר. מאחר ונותרו זכויות בניה, יש לבצע פרסום חוזר לפי סעיף 149 לחוק, עבור הקלה בניה שלא בהינף אחד (ראה סעיף שלביות ביצוע) *מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר . ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א 3 : "א. תותר בניית מרפסות זיז ליחידות הדיור בהתאם לקו בניין עילי. ב. תתאפשר הקמת מרפסות סוכה שאינן עוקבות בהתאם לפתרון אדריכלי מספק לשמירה על נקיון ואחידות החזית. ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. ד. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך."- המוצע עומד בדרישות. *על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתיכים גובה מעקה מרפסת. פרגולה		

מציעים פרגולות שמצד אחד נראות מבטון, דבר שמחייב חישוב המרפסות שמקורות על ידן כשטח עיקרי. יש להציג פרט מפורט כולל חומרים כאשר ככל ולא מדובר בחומרים קלים, כולל הקורה מסביב, שטחם יחושב כעיקרי. חצרות- עבור הדירות בקומת קרקע מוצעות 2 גינות פרטיות. יש לחשב בקוד ריצוף גינה מוצע בהרמוניקה. הריסות יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים. הוראות פיתוח ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א8 : "א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב"- עפ"י חזית מערבית, נראה כי גובה הגדר עולה על 120 ס"מ, יש לתקן כנדרש להוראות התכנית. "ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה" מפלס הרחוב- מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם. כמובן שיש לקבל אישור אדריכל העיר וככל ותהיה חריגה מהוראות התכנית, ייבחן הצורך בפרסום הקלה עיצוב אדריכלי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1 ב : "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.- יש לציין בחזיתות בהרמוניקה אבן טבעית. יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים."- יש להציג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות. וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט		

ניהול מי נגר ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2. ט': "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל.."- עורך הבקשה הציג בהרמוניקה סכמת חלחול מי נגר המציגה עמידה ב-15% שטחים חדירי מים כנדרש. מתנגדים ע"פ נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות. כתבי ההתנגדויות נמצאים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן סיכום קצר: "אני מתנגדת לבניית חדר אשפה בצד הצפוני של הבניין בחלק הסמוך לדירתי. יגרם לי נזק קבוע של ריח ורעש של משאיות אשפה. מבוקש להעביר מיקום אשפה." "אני שומרת לעצמי הזכות להציג טענות שונות, לרבות תכנוניות (גובה, נזקי שמש, אור ורעש) בדיון שיתקיים" -קיים היתר נוסף ברחוב, מבקשים שיבנה באותו הזמן. -רעש, פגיעה בבריאות, בגלל האבק (סובלת מאסטמה). תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 05.02.25 ע"י טליה אלגרבל- " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה." אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 05.06.25 ע"י ענבל כהנה. " סקר העצים אושר, תנאי להיתר – תשלום היטל כספי על סך 1,000 ש"ח. לגבי תכנון הדרך ממחלקת אחזקת כבישים נמסר: אין לנו התנגדות לביצוע הנ"ל בכפוף להנחיות המחייבות הבאות: 1. יש לבצע ריבוד אספלט חדש לכל אורך ורוחב הדרך המוצעת. 2. יש להחליף אבני שפה לכל אורך המדרכה הנ"ל 3. יש לבצע קרצוף ריבוד לכל רוחב הכביש מאבן שפה לאבן שפה ולכל אורך חזית בהבין / ההסדר." אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – 4 יח"ד " 14 יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " יש לקבל אישור למיקום המתקנים וכן אישור תברואה לעניין מתקני המחזור ע"פ הוראות התכנית, להשלים. אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור		

המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ים – יידרש כתנאי לדיון נוסף. אדריכל העיר - התקבל אישור עקרוני בתאריך 20.06.24 ע"י קוסה ילנה- האישור כולל סעיפים לתיקון ותיאום מול אדריכל העיר כאשר נרשם: "הקלה אינה מקובלת ע"י אדריכל העיר מאחר ונוגדת הנחיות מרחביות והוראות תב"ע מאושרת. ראו הערות להלן לעניין נפח בינוי בקומות עליונות. לבדיקת רישוי: מוצעים שטחים עיקרים עבור יח"ד 10 ו 9 בתת הקרקע עד קו בניין 0 תת קרקעי המיועד לחניה, הנ"ל נוגד הוראות תב"ע סעיף 4.1 (ו). הערות תכנוניות יש להציג בקשות להיתר מלאות בהתאם לדרישות "מדריך אדריכל העיר לעריכת היתרי בניה". להלן הערות/דגשים עיקריים. נפח הבניה יש לעמוד בהוראות תב"ע סעיף 4.1 (ו) ולצמצם בינוי החורג במעט מקווי בניין בחזית מערבית. פיתוח הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודונים/שינוי בריצוף)- הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות. אין להציע עמודונים מחוץ לתחום המגרש. יתר מכך במתכונת המוצעת הינם מהווים הפרעה להולך רגל. יש לקרות רמפת כניסה לחניה ככל הניתן ע"י קירוי קל המשלב צמחיה או כל פרט אחר בכפוף לאישור אדריכל העיר. ראה/י סקיצה לדוגמה. יש לבחון הקטנת שטח כניסה לחניה ולהציע ברוחב מינימלי ההנדרש. כמו כן בכפוף להתייעצות מול מחלקת תוש"ה מקום המתנה לרכב ימוקם במפלס החניון ורמזור אם העדפה לרכב נכנס, במקום מקום המתנה המוצע ליד רמת כניסה לחניה יוצע גינן. יש למקם רחבת כיבוי אש תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי הסמוך. לשם כך יש להעדיף מיקומה ברחוב בתחום המיסעה בלבד, עדיפות מול כניסה לחניה. רחבת כבאות לא תסומן על הקרקע אלא תכלול שילוט מינימלי בשטח. ברזי כבאות יוטמעו לתוך החזיתות צידיות או לגדר צידית.		

יש לצרף פרטים הנגלים מעל הקרקע של חצרות האנגליות : לציין עומק, חומרי קירוי, מעקה בנוי וכו' בפריסת גדרות יש להציג חיבור לגדר קיימת, חיפוי גדרות יהיה באופי גדרות קיימות באזור. יש לציין מה הוא פתרון להחדרת מי הנגר לקרקע, על גבי תכניות יצוין מיקום בורות חילחול במידה וידרשו, במידה ונגלים מעל הקרקע לא יפנו לרחוב פרטי חזית להתאים רוחב אבן אחיד ללא קפיצות בעובי בחזיתות ובתיאום לפתחים. אין להפנות מעבה מזגן לרחוב (ראה/י סקיצה לדוגמה). פתרון למסתור מעבה יהיה אחיד. יש להציג פרטי מסתור למעבה של מזגן. קטע תכנית קומה ו' חזית מזרחית פרטי הצללה, פרזול, מעקה ופרגולות יהיו בעלי ביטוי עיצובי אחיד לכל מעטפת הבניין. יש להציג פרטים בהתאם. יש לדאוג כי מחסה לפיר הורדת הצידוד לחדר שנאים יהיה באותו מפלס של המדרכה. גג המבנה להשלים חומרי גמר, עדיפות לגמר בגוון בהיר. הערות טכניות/גרפיות/אחרות יש להגיש תכנית בקנ"מ בחתכים וחזיתות יש להראות קו קרקע טבעי. בתכנית קומת קרקע/פיתוח יש להראות תחום דרך מאושרת. השלמת פרטי פיתוח, מפלסים, ניקוזים. אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל "תנאים לאיכלוס/טופס 4 אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח		

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכ"י לאישור שפ"ע." (להמשך פירוט, ראה במערכת) " אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל " אישור אדריכל העיר יהווה תנאי לדיון נוסף. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 16.04.25 ע"י שעי גאולה - " להחלטת וועדה עבור 13 יח"ד חדשות דרוש 25 מ"ח עפ"י התקן מוצע 15 מ"ח בחניון תת"ק בגבול החלקה. חסר 10 מ"ח." התייחסות האגף : לא ברור למה לא ממלאים אחר תקן החניה, לטעמנו לא מיצו את כלל האופציות כגון חניות במקום המחסנים המוצעים והשטח העיקרי התת קרקעי. שימוש במעלית חניה במקום רמפה תוספת קומת חניה כמובן, שאת הכל צריך לבצע לאחר תיקון תקנון התכנית וסידור עניין זכויות הבניה מול הוועדה המחוזית כך שיש לקחת בחשבון מספיק זכויות לחניה ע"מ לעמוד בתקן. תנאי להיתר בניה לפי מחלקת הסדרי תנועה : ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החסרה, הנושא ייבחן לאחר מיצוי האפשרויות של החניה בתוך המגרש, וקבלת אישור מעודכן ומפורט . תנאי לטופס 4 : אישור רשות תמרור לתכנית. יועץ תנועה- ויאם עמאר" מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11.02.25 ע"י חמארשה דאנא- " משוחרר לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון. תנאים לטופס 4 הינם : 1.יש להתחבר למצב קיים לפי חניה מאושרת. 2.יש לבנות קירות בגבולות החלקה החוקיים.	

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 03.03.25 ע"י שניר קהת . מחלקת שימור- לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים. שימור- טרם התקבל אישורם, יש להשלים. אישור מעבדה לבניה ירוקה בפתיחת תיק, לא נמצא האישור בארכיב האופטי לרות שסומן כבוצע, יש להשלים כתנאי לדיון. חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים כאשר האישור שנמסר לא מהווה אישור להיתר בניה, הדבר מחייב תכנון ותיאום מול חברת החשמל ואגף הרישוי כבר בשלב זה היות וצריך לבחון את המיקום המתאים וכן מקור הזכויות לכך לרבות תיאום מול אדריכל העיר ככל וזה משפיע על חזית הבנין, לרבות אישור מעודכן של מחלקת איכות סביבה עם התייחסות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
היות והמוצע אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניין, קומות, קווי בנין וזכויות בניה . כאשר לאור ריבוי הסתירות בתכנית התקפה, המלצת האגף הנה לפנות לוועדה מחוזית לצורך תיקון התקנון כאשר להלן פירוט הבקשה והתיקונים הנדרשים :	21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי פורסמה הקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- לא ניתן לאשר הקלה זו ע"פ חו"ד אדריכל העיר (ראה בהמשך סעיף אישור אדריכל העיר) , יהיה ניתן לבחון אישור ההקלה שפורסמה לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- בחלקה נותרו שטחי בנייה לניצול וכן בונים בשונה מנספח הבינוי כולל המרפסות מצד אחד ומצד שני (כפי שיוסבר בהמשך) לא ניתן לנצל השטחים העיקריים מתחת לכניסה, לפיכך, יש לבצע פרסום משלים לפי סעיף 149 לחוק עבור הקלה לבניה שלא בהינף אחד – הנושא ייבחן סופית לאחר תיקון הבקשה. קווי בניין - נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, יש לצמצם. יש להציג את קווי הבניין בהרמוניקה, בכל התכניות, החזיתות והחתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה. מספר קומות הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע. ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : "מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 7, מתחת לכניסה הקובעת- צוין בהערה מס' 3 לטבלה 5 : מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאם לתקן החניה לעת קבלת היתר הבנייה, -יש חריגה ממספר הקומות, המוצע לא עומד במותר, היות		

ומבקשים שטח עיקרי בקומה (1-) דבר המהווה קומה במניין הקומות העיקריות, דהיינו סטיה ניכרת, והתכנית קבעה שקומות אלו נועדו לשטחי שירות בלבד כך שישנה סתירה בין הנספח/ טבלה 5 / הוראות התכנית כאשר הוראות התכנית מחייבות, מציעים לע"ב לפנות לוועדה מחוזית לתיקון התקנון או לחילופין לצמצם את הבינוי ע"פ מה שניתן לאשר . גבהים -גובה מבנה מותר מעל הכניסה הקובעת : 21 מ'. וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת. ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 21.50 מ'- המוצע אינו תואם את המותר, יש לבצע תיקונים בהתאם. שטחי בניה יש לחשב שטח יציאה למרפסת כשטח עיקרי (ראה סימון בהרמוניקה) כמו כן לא ניתן לקזז שטחי קירות ממ"דים. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר – 78 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 56.37 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 21.63 מ"ר. אך מצד אחד לא ניתן למקם שטח עיקרי מתחת לכניסה היות וזה מהווה סטיה ניכרת במס' הקומות, ראה סעיף 4.1.2 (א)(2) לפיו הקומות מתחת לכניסה מיועדות לחניה ומחסנים בלבד, מצד שני לא ניתן להשתמש בשטחים העיקריים הללו לצורך מחסנים, ראה הערה ג מתחת לטבלה 5 וכן לא ניתן לנייד שטחים אלו לפי הערה ד בטבלה 5 למעל לכניסה . יש לציין שחריגה במס' הקומות המותר מהווה סטיה ניכרת. ככל ושטח זה היה מוגדר בטבלה 5 כשטח שירות מתחת לכניסה אז היו יכולים להשתמש בו לשטחי מחסנים. שווה לפנות למחוזית לתיקון גם בעניין זה. שטח שירות – מתחת לכניסה הקובעת		

בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, סעיף 2.2.3: "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתכנית סך שטח הבניה המותר בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים. מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדיור, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג): "שטחי הבניה המרביים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבניה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה". ובנוסף, ע"פ הוראות טבלה 5, סעיף (א) – שטחי הבניה בטבלה כוללים שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, דהיינו ששטחי החניה לא נקבעים ע"פ התקן אך אסור להשתמש ביותר ממה שהתקן מחייב. עפ"י טבלה 5 – לא צוין שטח בניה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב: (1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבניה". יש לציין, כי עפ"י טבלה 5: "שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת-קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת". משתמע מכך שלא ניתן לנייד עודף זכויות בניה מעל הכניסה למתחת הכניסה לטובת שימוש למחסנים וחניה. כמו כן, יובהר כי תכנית המתאר 62 הוחלפה, ולכן אין להסתמך עוד על מגבלת ה-8% לצורך בחינת שטחי השירות למחסנים. לאור האמור, שטחי השירות התת-קרקעיים לא הוגדרו ע"י התכנית, ישנה סתירה מובהקת בין הסעיפים השונים המוגדרים כסטיה ניכרת בעת חריגה מהם, לכן אין מנוס מלפנות למחוזית לצורך תיקון תקנוני.		

הפקעה עפ"י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך- יש להציג בהרמוניקה מפת מדידה עדכנית כוללת סימון קווי בניין ושטח מיועד להפקעה. מרפסות מוצע בבקשה מרפסות זיז מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית. יש לתאם אופן הצגת שטחי המרפסות מול בוחנת הרישוי כך שיש להשתמש בקוד של שטח עיקרי למרפסות כשמדובר במרפסת מקורה וכן : דירה מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית- יש לחשב בהתאם (ראה בהרמוניקה) דירה מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-6.14 מ"ר. – יש לתקן בהרמוניקה ולשנות לקוד מרפסת לא מקורה. *מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר . *על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת. פרגולה מציעים פרגולות שמצד אחד נראות מבטון, דבר שמחייב חישוב המרפסות שמקורות על ידן כשטח עיקרי. יש להציג פרט מפורט כולל חומרים כאשר ככל ולא מדובר בחומרים קלים, כולל הקורה מסביב, שטחם יחושב כעיקרי. חצרות- עבור הדירות בקומת קרקע מוצעות 2 גינות פרטיות. יש לחשב בקוד ריצוף גינה מוצע בהרמוניקה.		

הריסות יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים בתכנית הפיתוח וכן במדידה. הוראות פיתוח ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א 8: "א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב"- עפ"י חזית מערבית, נראה כי גובה הגדר עולה על 120 ס"מ, יש לתקן כנדרש להוראות התכנית. "ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה" מפלס הרחוב- מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם. כמובן שיש לקבל אישור אדריכל העיר וככל ותהיה חריגה מהוראות התכנית, ייבחן הצורך בפרסום הקלה עיצוב אדריכלי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1 ב: "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.- יש לציין בחזיתות בהרמוניקה אבן טבעית. יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים."- יש להציג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות. וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט ניהול מי נגר ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2 ט': "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל..."- עורך הבקשה הציג בהרמוניקה סכמת חלחול מי נגר המציגה עמידה ב-15% שטחים חדירי מים כנדרש.		

אדריכל העיר התקבל אישור עקרוני בתאריך 20.06.24 - האישור כולל סעיפים לתיקון ותיאום מול אדריכל העיר כאשר ישנם הערות תכנוניות כולל לנפח הבינוי, פרטי חזית, חיפוי, פיתוח שטח וכן נרשם : "הקלה אינה מקובלת ע"י אדריכל העיר מאחר ונוגדת הנחיות מרחביות והוראות תב"ע מאושרת. ראו הערות להלן לעניין נפח בינוי בקומות עליונות. לבדיקת רישוי : מוצעים שטחים עיקרים עבור יח"ד 10 ו9 בתת הקרקע עד קו בניין 0 תת קרקעי המיועד לחניה, הנ"ל נוגד הוראות תב"ע סעיף 4.1 (ו). "תנאים לאיכלוס/טופס 4 אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע." (להמשך פירוט, ראה במערכת) " אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל " אישור אדריכל העיר יהווה תנאי לדיון נוסף. חניה הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 16.04.25 ע"י שעיו גאולה - " להחלטת וועדה עבור 13 יח"ד חדשות דרוש 25 מ"ח עפ"י התקן מוצע 15 מ"ח בחניון תת"ק בגבול החלקה. חסר 10 מ"ח". התייחסות האגף : לא ברור למה לא ממלאים אחר תקן החניה, לטעמנו לא מיצו את כלל האופציות כגון חניות במקום המחסנים המוצעים והשטח העיקרי התת קרקעי. שימוש במעלית חניה במקום רמפה תוספת קומות חניה		

כמובן, שאת הכל צריך לבצע לאחר תיקון תקנון התכנית וסידור עניין זכויות הבניה מול הוועדה המחוזית כך שיש לקחת בחשבון מספיק זכויות לחניה ע"מ לעמוד בתקן. תנאי להיתר בניה לפי מחלקת הסדרי תנועה : ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החסרה, הנושא ייבחן לאחר מיצוי האפשרויות של החניה בתוך המגרש, וקבלת אישור מעודכן ומפורט . תנאי לטופס 4 : אישור רשות תמרור לתכנית. תנאים טרם דיון אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – 4 יח"ד " 14 יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " יש לקבל אישור למיקום המתקנים וכן אישור תברואה לעניין מתקני המחזור ע"פ הוראות התכנית, להשלים. אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ים – יידרש כתנאי לדיון נוסף. מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11.02.25 ע"י חמארה דאנא- " משוחרר לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון. תנאים לטופס 4 הינם : 1.יש להתחבר למצב קיים לפי חניה מאושרת. 2.יש לבנות קירות בגבולות החלקה החוקיים. שימור- טרם התקבל אישורם בשל חוסר במסמכים, יש להשלים. אישור מעבדה לבניה ירוקה בפתיחת תיק, לא נמצא האישור בארכיב האופטי לרות שסומן כבוצע, יש להשלים כתנאי לדיון. חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים כאשר האישור שנמסר לא מהווה אישור להיתר בניה, הדבר מחייב תכנון ותיאום מול חברת החשמל ואגף הרישוי כבר בשלב זה היות וצריך לבחון את המיקום המתאים וכן מקור הזכויות לכך לרבות תיאום מול אדריכל העיר ככל וזה משפיע על חזית הבנין, לרבות אישור מעודכן של מחלקת איכות סביבה עם התייחסות.		

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.		
שינויים מנספח בינוי מנחה - עודף בניה בקומה עליונה ובמרתף.	06/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12

13	ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החניה החסרה.
14	תיאום ואישור בכתב מח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח
15	רישום התצ"ר
16	תשלום היטל כספי על סך 1,000 ש"ח- מחלקת שפ"ע
17	הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון.
18	אישור סופי מחלקת דרכים.
19	אישור מחלקת נגישות בהתאם לסעיף 3.6.1 בהוראות התוכנית.

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

באם נדרש לזמן את המתנגדים כיוון שהבקשה תואמת תוכנית. מהות ההתנגדויות הינן בעניין עצם העבודות והקושי הצפוי להם, כשכנים, לבניה בקרבת ביתם.

בנוסף, הבקשה נפתחה כ"רישוי עם הקלות" כיוון שבוקשו שינויים מהותיים מנספח הבינוי, כרגע, לאחר תיקון הוראות התוכנית במחוזית והתאמת הבקשה להוראות התוכנית הבקשה כמעט זהה לנספח ולא דורשת הקלות בעקבות התכנון המוצע.

1. בועז יצחקי- מתגורר בלייב יפה 3 :

גובה הבניין המבוקש הינו 7 קומות, מבנה גבוה שאינו תואם למדיניות באזור, יפגע באור השמש ובאוויר.

מבקשים שהבניה תהיה במשותף עם בינוי מתוכנן במגרש סמוך ברח' קלוזנר 14, ע"מ לצמצם נזק של רעש ואבק וזה קשה עם ילדים קטנים.

2. שפרה מן- מתגוררת בלייב יפה 1 :

- מתנגדת למיקום חדר האשפה, בצד הצפוני של הבניין בחלק הסמוך לדירתה. יגרום לנזק קבוע של ריח ורעש קבוע- המתנגדת מתגוררת בחלקו הצפוני של המבנה המוצע, בפועל מתקני התברואה מתוכננים בחלקו הדרומי של המבנה ולא פונה ישירות לבניין המתנגדת.

-מבקשת שהבניה בתיק רישוי 2023/178.00, ברח' קלוזנר 14, להפחית נזק ותקופה ארוכה של בניה.

-מבקשים לדחות את הבניה עקב המצב הבטחוני.

-טענות נוספות בנושא התכנון- בעיקר גובה בניין.

3. אלן ברקמן אמזלג- מתגוררת ברח' לייב יפה 7 :

-הבניה והאבק יחמירו את המצב הבריאותי שלה, סובלת מאסטמה. יפגע בעבודה כיוון שרוב עבודתה בבית ע"י פגישות זום.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 30/07/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת

היות והמוצע אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניין, קומות, קווי בנין וזכויות בניה .

כאשר לאור ריבוי הסתירות בתוכנית התקפה, המלצת האגף היתה לפנות לוועדה מחוזית לצורך תיקון התכנון,

להלן פירוט התיקונים שבוצעו בבקשה המתוקנת :

נספח בינוי

פורסמה הקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- ההקלה מיותרת והוסרה מההרמוניקה.

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- הבינוי המוצע הינו בהיקף כמעט מלא, עומדים בדרישה זו.

קווי בניין

החריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, סודרו. הוצגו קווי הבניין בהרמוניקה- בכל התוכניות, החזיתות והחתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה, ניתן לאשר.

מספר קומות

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות מתחת לקרקע.

ע"פ הוראות התוכנית המעודכנות מתאריך 22.12.2025, בהתאם להמלצת הוועדה לבצע את תיקון הניסוח מול הוועדה המחוזית-

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 5, ומתחת לכניסה הקובעת- 3.

מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים.

גבהים

-גובה מבנה מותר מעל הכניסה הקובעת : 21 מ'. וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת.

ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה הונמך, מוצע גובה של 18 מ', ניתן לאשר.

שטחי בניה

חושבו שטחי היציאה למרפסת כשטח עיקרי, וכמו כן תוקנו קיזוזי שטחי קירות ממ"דים- ניתן לאשר.

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת-

בהתאם להוראות התוכנית המתוקנות, כרגע לא מאושרים שטחים עיקריים במפלסי תת הקרקע- ניתן לאשר.

שטח שירות – מתחת לכניסה הקובעת-

בהתאם לעיקרי הוראות התוכנית, סעיף 2.2.3 : "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתוכנית סך שטח הבניה המותר בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים.

מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדיר, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג) : "שטחי הבניה המרביים, כמצוין

בטבלת זכויות והוראות הבנייה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה".

עפ"י טבלה 5- לא צוין שטח בנייה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב:

(1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבנייה"- הבקשה תוקנה בהתאם לתיקון הוראות התוכנית מול הוועדה המחוזית, כפי שצוין.

הפקעה

עפ"י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך- הסימון מוצג כנדרש.

מרפסות

מוצע בבקשה מרפסות זיי מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית, שטחי המרפסות תוקנו ומוצגים כנדרש.

מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר-

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 29/10/2025, " תנאים שייקבע בהיתר הבניה- טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות, (פתחים, מעקות וכו') .

*על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת- תוקן.

הריסות

יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים בתוכנית הפיתוח וכן במדידה- סומן כנדרש.

הוראות פיתוח

ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 א' 8 :

"א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב"- גובה הגדרות אינו עולה על 120 ס"מ, ניתן לאשר.

"ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה" מפלס הרחוב- מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם.

עיצוב אדריכלי

ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 4.1 ב :

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת

אסורה- סוג האבן מצויינת ע"ג החזיתות בהרמוניקה, אבן טבעית.

יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם

לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים. "- מוצג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות, התקבל אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט.

תנאים לאכלוס/טופס 4-

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

יש לוודא התאמת חו"ד אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

לגבי פרוט חומרי גמר ראה באישור המפורט שהתקבל ממחלקת אדריכל העיר.

תנאים טרם דיון:

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 28/12/2025 ע"י נילי - "אין התנגדות לתוכנית. מוצע 24 חניות חדשות עבור 13 יח"ד חדשות, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות התמרור".

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – "14 יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר", לא נדרש מבחינתם אישור למיקום מתקני מחזור, ניתן לאשר.

שימור- התקבל טופס פטור משימור בתאריך 21/05/2024 - אין עניין שימורי,

אישור מעבדה לבניה ירוקה התקבל בתאריך 23/09/2024, מתווק בארכיב האופטי.

חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים- התקבל אישור מחח"י שלא נדרש חדר טרפו, האישור עבר באיכות הסביבה. בנוסף, דניאל פרוינד אישר שהעירייה מאשרת הקמות חדרי טרפו במיקום אחר.

אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים – יידרש כתנאי להיתר בניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2016/1321.02</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לגאמי מרדכי ו1 נוספים
עורך הבקשה	קאסוטו עודד
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מעגלי יבנה 15 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	170	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3159	תחילת תוקף	26/12/1984			

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	12/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
מדובר בבקשה לחידוש היתר בניה מס' 115507 בבקשה מקורית 2016/1321.00 . ההיתר המקורי הופק מיום 30.11.2020 עבור השלמת דירת גג במפלס +11.60 עבור 2 מבקשים, כיום מבקשים חידוש היתר הבניה .		

ההיתר הופק מיום 30.11.2020 תוקפו שלוש שנים עד 30.11.2023 ניתן לחדש לעוד 3 שנים דהיינו עד ליום 30.11.2026		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3159 תחילת תוקף : 26/12/1984 ייעוד הקרקע : מדובר בבקשה לחידוש היתר בניה מס' 115507 בבקשה מקורית 2016/1321.00 . ההיתר המקורי הופק מיום 30.11.2020 עבור השלמת דירת גג במפלס +11.60 עבור 2 מבקשים, כיום מבקשים חידוש היתר הבניה . ההיתר הופק מיום 30.11.2020 תוקפו שלוש שנים עד 30.11.2023 ניתן לחדש לעוד 3 שנים דהיינו עד ליום 30.11.2026	12/05/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה לחידוש היתר בניה מס' 115507 בבקשה מקורית 2016/1321.00 .
ההיתר המקורי הופק מיום 30.11.2020 עבור השלמת דירת גג במפלס +11.60 עבור 2 מבקשים,
כיום מבקשים חידוש היתר הבניה .

ההיתר הופק מיום 30.11.2020 תוקפו שלש שנים עד 30.11.2023
ניתן לחדש לעוד 3 שנים דהיינו עד ליום 30.11.2026

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	1978/0273.01
מספר סידורי	36

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומחסנים + בניית ממדים + בניית מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	רבינוביץ' יבגני מאיר
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

השליו 422, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2415	תחילת תוקף	18/03/1979			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים :

עורך הבקשה לא ציין ע"ג התכניות את כלל ההיתרים הקיים בחלקה, יש לציין.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בעל 2 כניסות, 4 קומות וגג שטוח

מצב מוצע : מפלס 2.80- מוצע בקומה זו תוספת שטחים בחזית מזרחית לטובת מחסנים לדירות 7, 8, 9, 10.

מוצע במפלס 0.00+ סגירת מרפסת שירות בחזית מזרחית ותוספת ממ"ד בחזית מערבית.

מוצע במפלס 8.40+ לדירות 7, 8 סגירת מרפסת ותוספת מרפסות זיז בחזית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :
"בניית ממדים מחוץ לקו בנין"

"בניית מרפסות זיז מחוץ לקו בנין "

"הקלה כמותית של 6% חלק יחסי "

"בניית מחסנים עד 20 מ"ר "

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 13/02/2024

ולפי נתוני המערכת התקבלו 14 התנגדויות

להלן טענות המתנגדים :

אסתר אורן , אורן דוד, אלימי מרק, אפרת אברמס, דוד פאר, jacques denoun (דרכון צרפתי), הדס גולן, יוסף אברמס, אבי אמר, monique tubiana (דרכון צרפתי), משה גולן, נועה אמר, פאר ויקטוריה ופולרנס אלימיטלר.

מתנגדים אלו צירפו מכתב התנגדות מפורט לכלל המוצע בבקשה להלן נימוק המתנגדים :

1. פגמים מהותיים בפרסום המהווים הטעיה ופרסום שגוי.
2. פגיעה קשה בזכות הטיעון של המתנגדים עקב עמימות הבקשה וחוסר במידע מהותי.
3. תימוכין קניינים.
4. חוסר הצדקה תכנונית וליקויים תכנוניים.
5. הבקשה פוגעת בהיתכנות ומימוש פרויקט להתחדשות עירונית.
6. העדפת תכנון כולל על פני תכנון נקודתי.
7. סידור שליטה בעשן ופינוי.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

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

מידע קודם

	מתאריך	

קיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כך שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הוועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחרגת הבקשה . מחסנים- תכנית הצל המוצגת כעת בהרמוניקה עבור בנין 1 אינה תואמת את תכנית הצל מפתחת התיק. כאשר בפתיחת התיק הוצג חלל כללי ללא חלוקה של המחסנים, כעת עפ"י החלטת הוועדה מוצגת חלוקה של המחסנים, יצוין כי מבדיקת המחסנים שהוצגו בתכנית הצל נראה כי אין חלוקה שיויונית למחסנים לעניין השטחים, חלק מהמחסנים קטנים מ-20 מ"ר המותרים וחלק חורגים מ-20 מ"ר המותרים. לכן במידה ויאושר המשך טיפול בתיק לאחר הכרעת הוועדה יידרש תיקון בהרמוניקה לתכנית הצל ללא צורך במשלוח הודעות נוסף, כמו"כ יש להסיר את מס' הדירות מהמחסנים, שיוך המחסנים לא רלוונטי. ההרמוניקה תוקנה במלואה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.	14/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2415 תחילת תוקף : 18/03/1979 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 18/12/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת".	13/05/2026	חוות דעת תכנונית

להלן התיקונים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף : היתרים אחרונים : עורך הבקשה לא ציין ע"ג התכניות את כלל ההיתרים הקיים בחלקה. -לא קיימים היתרים נוספים לבניין. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2415 תחילת תוקף 18/03/1979, אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. * קיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כך שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחרגת הבקשה . שטחי בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש. חישוב : מס תתי חלקות- 16 יח"ד גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 743 מ"ר $\times 6\% = 44.58$ מ"ר סה"כ- 44.58 מ"ר : 16 יח"ד = 2.79 מ"ר לכל יח"ד בחלקה. הקלה כמותית זו נדרשת בבקשה זו למפלס +0.00 אשר מבוקש להפיכת שטח שירות לשטח עיקרי מוצע בבקשה סך של כ- 2.78 מ"ר כלומר עומד בסך השטחים מכוח הקלה כמותית. כדי לנצל את הזכויות מכוח 6%, עורך הבקשה קודם צריך להוכיח ולהראות טבלה של כלל ההיתרים שהופקו, להוכיח שניצלו את השטחים מכוח התכנית ללא חריגה ולא ניצול של 6% ורק אח"כ ניתן לבקש את החלק היחסי ב-6%.		

ע"ב מציג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה, ועומד בשטחי הבניה המותרים. מרפסות זיז : מוצע בבקשה במפלס +8.40, 2 מרפסות זיז בחזית מערבית. עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' כפוף למתאר ללא צורך בפרסום הקלה. שטח המרפסות- מוצע בדירה 7 מרפסת בגודל של כ- 10.10 מ"ר, דירה 8 בגודל של כ- 8.90 מ"ר- עומד בסך של 12 מ"ר לדייר. מרפסות בצמד- המרפסות המוצעות עומדים במרפסות בצמד אך נראה כי המרפסות אינם תואמות את גודל המרפסות הקיימות ואף גורע מנראות החזית יש או לבטל את סגירת המרפסת הגג הקיימת ולתת מרפסות ובכך תהיה קיימת למבקש מרפסת סוכה או לחילופין לבקש מרפסת מעל זו של השכנים מטה בתוך הקו הכתום אך קטנה יותר ע"מ ובכך לתת לשכנים מרפסת סוכה. בנוסף יש לראות כי התכנון אינו פוגעה בתכנית הצל לממ"דים. הוצגה תכנית, אין פגיעה בממ"דים והתכנית צל העתידית תתאפשר ע"י מבואת גישה שאושרה עקרונית ע"י ר"צ. לממ"ד : עורך הבקשה מציע במפלס +0.00 ממ"דים אשר צמודים לבינוי הקיים, עורך הבקשה מציג תכנית צל לממ"דים עתידיים אך לא מציג פתרון לכלל הדיירים בבניין 1. באם ישנם שטחים להפיכת המרפסת הצמודות לתכנית הצל לממ"דים לשטח עיקרי- יוצע מכח שטחי שירות כמבואה כפי שעודכן בתקנות, הוצגה תכנית צל ישימה. 2. עורך הבקשה לא מציג לכלל הדיירים תכנית צל ממשית לתכנון ממ"ד עתידי- הוצגה תכנית צל ישימה ונותנת מענה מקיף הכולל גישה עתידית ע"י מבואת גישה לממ"ד. 3. בקומה ב'- לא ברור איך יבוצע הממ"ד העתידי בצמוד למרפסת ובאם ישנם שטחים להפיכת המרפסת לעיקרי, באם ישנן אזי מה הפתרון העתידי למרפסת חלופית - הוצג, כפי שהוסבר לעיל. 4. בקומה ג' – אין בכלל פתרון עתידי לממד על עורך הבקשה להציג כנדרש- הוצג ע"י תכנית צל עתידית. 5. לגבי מיקום הממ"דים המוצעים יש לבחון לאחר קבלת כלל המידע לעיל את המיקום המוצע.		

התכנית מקובלת ע"י אגף הרישוי, וכוללת תכנית צל ישימה. מחסנים : תכנית שהופקדה עד יום 1/8/89 (8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה) - התכנית החלה תקפה מתאריך 18/30/1979 ופורסמה הקלה " בניית מחסנים עד 20 מ"ר"- עומד בנדרש. תכנית צל- מוצע לדירה 9, 10 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן + דרך גישה עתידית. הוצגה תכנית צל הכוללת מחסנים קיימים (לא הוצג היתר אך לא רלוונטי לבקשה הנידונה) כולל מעברים וגישה בתחום קונטור הבניה הקיימת, התכנית ישימה ותקינה. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a יש להוסיף ע"ג החזיתות את חיפוי כדוגמת הקיים. הוצגה תכנית מסודרת וברורה, הפתחים תואמים את אופי הבינוי הקיים והחיפוי הינו כדוגמת הקיים. רוב קנייני : מוצע ממ"ד ע"ג שטח משותף נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מעמודה. כדי לבחון את חתימות השכנים יש לציין ע"ג ההרמוניקה את כל תתי החלקות בכל הקומות, יבחן לאחר השלמת הנ"ל. כמו כן מחסנים בשטח משותף מצריכים 2/3 מהכניסה כך שבסה"כ צריך להבטיח 2/3 מהכניסה שיהוו 2/3 מכל עמודה -כעת ישנו עדכון לעניין רוב קנייני דרוש עבור בניית ממ"ד בשטח משותף, ונדרש 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות בעמודה. התקבלו 11 חתימות מתוך 16 בעלי זכות, עומד במותר.		

אישור איכות הסביבה : התקבלה דחיה בתאריך 06/08/2024 - יש להשלים את התנאי. התנאי התקבל. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. ההרמוניקה תוקנה כנדרש.		
להלן התיקונים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף : היתרים אחרונים : עורך הבקשה לא ציין ע"ג התכניות את כלל ההיתרים הקיים בחלקה, יש לציין. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2415 תחילת תוקף 18/03/1979, אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. 1082387 - שקיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כד שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/6467 שהוגש מיום 03/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן : במפלס +0.00 קיימים חריגות מקו בניין לעניין בניית ממ"ד בחזית מערבית פורסמה הקלה" בניית ממ"דים בחוץ לקו בניין (ראה פירוט סעיף ממ"ד). במפלס +8.40 מוצעות מרפסות בחזית מערבית אשר חורגות מקו הבניין פורסמה הקלה "בניית מרפסת זיז מחוץ לקו	18/12/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בנין" (ראה הסבר סעיף מרפסות) שטחי בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש. תחילת תוקף תכנית 1979 לפני 1/8/89 - כנדרש. חישוב : מס תתי חלקות- 16 יח"ד גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 743 מ"ר $\times 6\% = 44.58$ מ"ר סה"כ- 44.58 מ"ר : 16 יח"ד = 2.79 מ"ר לכל יח"ד בחלקה. הקלה כמותית זו נדרשת בבקשה זו למפלס +0.00 אשר מבוקש להפיכת שטח שירות לשטח עיקרי מוצע בבקשה סך של כ- 2.78 מ"ר כלומר עומד בסך השטחים מכוח הקלה כמותית. כדי לנצל את הזכויות מכוח 6%, עורך הבקשה קודם צריך להוכיח ולהראות טבלה של כלל ההיתרים שהופקו, להוכיח שניצלו את השטחים מכוח התכנית ללא חריגה ולא ניצול של 6% ורק אח"כ ניתן לבקש את החלק היחסי ב-6% השלמת דירת גג 5% : מוצע בבקשה תוספת השלמת דירת גג במפלס +8.40 מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כנדרש *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- יש להראות יציאה לגג מערכות. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- כנדרש *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- התקבל אישור ממנהל האגף יואל שבת. חישוב : $5\% \times 743$ (שטח החלקה) = 37.15 מ"ר : 4 דיירים = 9.29 מ"ר ל4 יח"ד על הגג. מוצע במפלס +8.40 סך של כ- 10.70 מ"ר לדירה 7 ו- 10.92 מ"ר לדירה 8, כלומר לכל דירה קיימים סך של 9.29 מ"ר + 2.79 מ"ר = 12.08 מ"ר שטחים עיקרים לכן עומד במותר		

מרפסות זיז : מוצע בבקשה במפלס +8.40, 2 מרפסות זיז בחזית מערבית. עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' כפוף למתאר ללא צורך בפרסום הקלה. תכנית צל- לא הוצגה תכנית כיוון שלכל הדיירים קיימות מרפסות גג-עומד בנדרש. עמידה במרווחים- מרפסת הזיז אשר מוצעת בדירות 7 + 8 אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת יש לעמוד בחזית צידי במרווח של 10% מהמרווח יש להראות זאת ע"ג התכנית. שטח המרפסות- מוצע בדירה 7 מרפסת בגודל של כ- 10.10 מ"ר, דירה 8 בגודל של כ-8.90 מ"ר- עומד בסך של 12 מ"ר לדייר. מרפסות בצמד- המרפסות המוצעות עומדים במרפסות בצמד אך נראה כי המרפסות אינם תואמות את גודל המרפסות הקיימות ואף גורע מנראות החזית יש או לבטל את סגירת המרפסת הגג הקיימת ולתת מרפסות ובכך תהיה קיימת למבקש מרפסת סוכה או לחילופין לבקש מרפסת מעל זו של השכנים מטה בתוך הקו הכתום אך קטנה יותר ע"מ ובכך לתת לשכנים מרפסת סוכה. בנוסף יש לראות כי התכנון אינו פוגעה בתכנית הצל לממ"דים. לממ"ד : עורך הבקשה מציע במפלס +0.00 ממ"דים אשר צמודים לבינוי הקיים, עורך הבקשה מציע תכנית צל לממ"דים עתידיים אך לא מציע פתרון לכלל הדיירים בבניין 1. באם ישנם שטחים להפיכת המרפסת הצמודות לתכנית הצל לממ"דים לשטח עיקרי. 2. עורך הבקשה לא מציע לכלל הדיירים תכנית צל ממשית לתכנון ממ"ד עתידי. 3. בקומה ב'- לא ברור איך יבוצע הממ"ד העתידי בצמוד למרפסת ובאם ישנם שטחים להפיכת המרפסת לעיקרי, באם ישן אזי מה הפתרון העתידי למרפסת חלופית. 4. בקומה ג' – אין בכלל פתרון עתידי לממד על עורך הבקשה להציג כנדרש. 5. לגבי מיקום הממ"דים המוצעים יש לבחון לאחר קבלת כלל		

המידע לעיל את המיקום המוצע. מחסנים : תכנית שהופקדה עד יום 1/8/89 (8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה) - התכנית החלה תקפה מתאריך 18/30/1979 ופורסמה הקלה " בניית מחסנים עד 20 מ"ר"- עומד בנדרש. תכנית צל- מוצע לדירה 9, 10 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן + דרך גישה עתידית. מוצע לדירה 7, 8 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a יש להוסיף ע"ג החזיתות את חיפוי כדוגמת הקיים. רוב קנייני : מוצע ממ"ד ע"ג שטח משותף נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מעמודה. כדי לבחון את חתימות השכנים יש לציין ע"ג ההרמוניקה את כל תתי החלקות בכל הקומות, יבחן לאחר השלמת הנ"ל. כמו כן מחסנים בשטח משותף מצריכים 2/3 מהכניסה כך שבסה"כ צריך להבטיח 2/3 מהכניסה שיהוו 2/3 מכל עמודה אישור איכות הסביבה : התקבלה דחיה בתאריך 06/08/2024- יש להשלים את התנאי		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2415 תחילת תוקף : 18/03/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2415 תחילת תוקף 18/03/1979, אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. 1082387 - שקיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כך שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה . סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בסעיף לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי :	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/6467 שהוגש מיום 03/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן: במפלס +0.00 קיימים חריגות מקו בניין לעניין בניית ממ"ד בחזית מערבית פורסמה הקלה" בניית ממ"דים בחוץ לקו בניין (ראה פירוט סעיף ממ"ד). במפלס +8.40 מוצעות מרפסות בחזית מערבית אשר חורגות מקו הבניין פורסמה הקלה" בניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין" (ראה הסבר סעיף מרפסות) שטחי בניה: מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש. תחילת תוקף תכנית 1979 לפני 1/8/89 - כנדרש. חישוב: מס תתי חלקות- 16 יח"ד גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 743 מ"ר $\times 6\% = 44.58$ מ"ר סה"כ- 44.58 מ"ר : 16 יח"ד = 2.79 מ"ר לכל יח"ד בחלקה. הקלה כמותית זו נדרשת בבקשה זו למפלס +0.00 אשר מבוקש להפיכת שטח שירות לשטח עיקרי מוצע בבקשה סך של כ- 2.78 מ"ר כלומר עומד בסך השטחים מכוח הקלה כמותית. כדי לנצל את הזכויות מכוח 6%, עורך הבקשה קודם צריך להוכיח ולהראות טבלה של כלל ההיתרים שהופקו, להוכיח שניצלו את השטחים מכוח התכנית ללא חריגה ולא ניצול של 6% ורק אח"כ ניתן לבקש את החלק היחסי ב-6%		

השלמת דירת גג 5% : מוצע בבקשה תוספת השלמת דירת גג במפלס +8.40 מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כנדרש *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- יש להראות יציאה לגג מערכות. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- כנדרש *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- התקבל אישור ממנהל האגף יואל שבת. חישוב : 5% x 743 (שטח החלקה) = 37.15 מ"ר : 4 דיירים = 9.29 מ"ר ל4 יח"ד על הגג. מוצע במפלס +8.40 סך של כ- 10.70 מ"ר לדירה 7 ו- 10.92 מ"ר לדירה 8, כלומר לכל דירה קיימים סך של 9.29 מ"ר + 2.79 מ"ר = 12.08 מ"ר שטחים עיקרים לכן עומד במותר. מס קומות : לא מוצע בבקשה תוספת קומות לכן סעיף זה מתייתר. מס יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת קומות לכן סעיף זה מתייתר. גובה : מוצע תוספת השלמת דירת גג כגובה הקיים +11.20. יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד לכן סעיף זה מתייתר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה במפלס +8.40, 2 מרפסות זיז בחזית מערבית. עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' כפוף למתאר ללא צורך בפרסום		

הקלה. תכנית צל- לא הוצגה תכנית כיוון שלכל הדיירים קיימות מרפסות גג-עומד בנדרש. עמידה במרווחים- מרפסת הזיז אשר מוצעת בדירות 7 + 8 אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת יש לעמוד בחזית צידי במרווח של 10% מהמרווח יש להראות זאת ע"ג התכנית. שטח המרפסות- מוצע בדירה 7 מרפסת בגודל של כ- 10.10 מ"ר, דירה 8 בגודל של כ- 8.90 מ"ר- עומד בסך של 12 מ"ר לדייר. מרפסות בצמד- המרפסות המוצעות עומדים במרפסות בצמד אך נראה כי המרפסות אינם תואמות את גודל המרפסות הקיימות ואף גורע מנראות החזית יש או לבטל את סגירת המרפסת הגג הקיימת ולתת מרפסות ובכך תהיה קיימת למבקש מרפסת סוכה או לחילופין לבקש מרפסת מעל זו של השכנים מטה בתוך הקו הכתום אך קטנה יותר ע"מ ובכך לתת לשכנים מרפסת סוכה. בנוסף יש לראות כי התכנון אינו פוגעה בתכנית הצל לממ"דים. לממ"ד : עורך הבקשה מציע במפלס +0.00 ממ"דים אשר צמודים לבינוי הקיים, עורך הבקשה מציע תכנית צל לממ"דים עתידיים אך לא מציע פתרון לכלל הדיירים בבניין 1. באם ישנם שטחים להפיכת המרפסת הצמודות לתכנית הצל לממ"דים לשטח עיקרי. 2. עורך הבקשה לא מציע לכלל הדיירים תכנית צל ממשית לתכנון ממ"ד עתידי. 3. בקומה ב'- לא ברור איך יבוצע הממ"ד העתידי בצמוד למרפסת ובאם ישנם שטחים להפיכת המרפסת לעיקרי, באם ישנן אזי מה הפתרון העתידי למרפסת חלופית. 4. בקומה ג' – אין בכלל פתרון עתידי לממד על עורך הבקשה להציג כנדרש. 5. לגבי מיקום הממ"דים המוצעים יש לבחון לאחר קבלת כלל המידע לעיל את המיקום המוצע. מחסנים : תכנית שהופקדה עד יום 1/8/89 (8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה) - התכנית החלה תקפה מתאריך 18/30/1979 ופורסמה הקלה " בניית מחסנים עד 20 מ"ר"- עומד בנדרש.		

תכנית צל- מוצע לדירה 9, 10 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן + דרך גישה עתידית. מוצע לדירה 7, 8 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a יש להוסיף ע"ג החזיתות את חיפוי כדוגמת הקיים. רוב קנייני : מוצע ממ"ד ע"ג שטח משותף נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מעמודה. כדי לבחון את חתימות השכנים יש לציין ע"ג ההרמוניקה את כל תתי החלקות בכל הקומות, יבחן לאחר השלמת הנ"ל. כמו כן מחסנים בשטח משותף מצריכים 2/3 מהכניסה כך שבסה"כ צריך להבטיח 2/3 מהכניסה שיהוו 2/3 מכל עמודה אישור איכות הסביבה : התקבלה דחיה בתאריך 06/08/2024 - יש להשלים את התנאי אישור שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 26/03/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תצהיר מהנדס השלד המבנה לא נדרש לחיזוקים.		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
להלן התיקונים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף : היתרים אחרונים : עורך הבקשה לא ציין ע"ג התכניות את כלל ההיתרים הקיים בחלקה, יש לציין. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2415 תחילת תוקף 18/03/1979, אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. 1082387 - שקיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כד שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/6467 שהוגש מיום 03/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן : במפלס +0.00 קיימים חריגות מקו בניין לעניין בניית ממ"ד בחזית מערבית פורסמה הקלה" בניית ממ"דים בחוץ לקו בניין (ראה פירוט סעיף ממ"ד). במפלס +8.40 מוצעות מרפסות בחזית מערבית אשר חורגות מקו הבניין פורסמה הקלה "בניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין"(ראה הסבר סעיף מרפסות)	09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש. תחילת תוקף תכנית 1979 לפני 1/8/89- כנדרש. חישוב : מס תתי חלקות- 16 יח"ד גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 743 מ"ר $\times 6\% = 44.58$ מ"ר סה"כ- 44.58 מ"ר : 16 יח"ד = 2.79 מ"ר לכל יח"ד בחלקה. הקלה כמותית זו נדרשת בבקשה זו למפלס +0.00 אשר מבוקש להפיכת שטח שירות לשטח עיקרי מוצע בבקשה סך של כ- 2.78 מ"ר כלומר עומד בסך השטחים מכוח הקלה כמותית. כדי לנצל את הזכויות מכוח 6%, עורך הבקשה קודם צריך להוכיח ולהראות טבלה של כלל ההיתרים שהופקו, להוכיח שניצלו את השטחים מכוח התכנית ללא חריגה ולא ניצול של 6% ורק אח"כ ניתן לבקש את החלק היחסי ב-6% השלמת דירת גג 5% : מוצע בבקשה תוספת השלמת דירת גג במפלס +8.40 מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כנדרש *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- יש להראות יציאה לגג מערכות. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- כנדרש *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- התקבל אישור ממנהל האגף יואל שבת. חישוב : 5% $\times 743$ (שטח החלקה) = 37.15 מ"ר : 4 דיירים = 9.29 מ"ר ל4 יח"ד על הגג. מוצע במפלס +8.40 סך של כ- 10.70 מ"ר לדירה 7 ו- 10.92 מ"ר לדירה 8, כלומר לכל דירה קיימים סך של 9.29 מ"ר + 2.79 מ"ר = 12.08 מ"ר שטחים עיקרים לכן עומד במותר		

מרפסות זיז : מוצע בבקשה במפלס +8.40, 2 מרפסות זיז בחזית מערבית. עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' כפוף למתאר ללא צורך בפרסום הקלה. תכנית צל- לא הוצגה תכנית כיוון שלכל הדיירים קיימות מרפסות גג-עומד בנדרש. עמידה במרווחים- מרפסת הזיז אשר מוצעת בדירות 7 + 8 אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת יש לעמוד בחזית צידי במרווח של 10% מהמרווח יש להראות זאת ע"ג התכנית. שטח המרפסות- מוצע בדירה 7 מרפסת בגודל של כ- 10.10 מ"ר, דירה 8 בגודל של כ-8.90 מ"ר- עומד בסך של 12 מ"ר לדייר. מרפסות בצמד- המרפסות המוצעות עומדים במרפסות בצמד אך נראה כי המרפסות אינם תואמות את גודל המרפסות הקיימות ואף גורע מנראות החזית יש או לבטל את סגירת המרפסת הגג הקיימת ולתת מרפסות ובכך תהיה קיימת למבקש מרפסת סוכה או לחילופין לבקש מרפסת מעל זו של השכנים מטה בתוך הקו הכתום אך קטנה יותר ע"מ ובכך לתת לשכנים מרפסת סוכה. בנוסף יש לראות כי התכנון אינו פוגעה בתכנית הצל לממ"דים. לממ"ד : עורך הבקשה מציע במפלס +0.00 ממ"דים אשר צמודים לבינוי הקיים, עורך הבקשה מציע תכנית צל לממ"דים עתידיים אך לא מציע פתרון לכלל הדיירים בבניין 1. באם ישנם שטחים להפיכת המרפסת הצמודות לתכנית הצל לממ"דים לשטח עיקרי. 2. עורך הבקשה לא מציע לכלל הדיירים תכנית צל ממשית לתכנון ממ"ד עתידי. 3. בקומה ב'- לא ברור איך יבוצע הממ"ד העתידי בצמוד למרפסת ובאם ישנם שטחים להפיכת המרפסת לעיקרי, באם ישנן אזי מה הפתרון העתידי למרפסת חלופית. 4. בקומה ג' – אין בכלל פתרון עתידי לממד על עורך הבקשה להציג כנדרש. 5. לגבי מיקום הממ"דים המוצעים יש לבחון לאחר קבלת כלל המידע לעיל את המיקום המוצע.		

מחסנים : תכנית שהופקדה עד יום 1/8/89 (8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה) - התכנית החלה תקפה מתאריך 18/30/1979 ופורסמה הקלה " בניית מחסנים עד 20 מ"ר"- עומד בנדרש. תכנית צל- מוצע לדירה 9, 10 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן + דרך גישה עתידית. מוצע לדירה 7, 8 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a יש להוסיף ע"ג החזיתות את חיפוי כדוגמת הקיים. רוב קנייני : מוצע ממ"ד ע"ג שטח משותף נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מעמודה. כדי לבחון את חתימות השכנים יש לציין ע"ג ההרמוניקה את כל תתי החלקות בכל הקומות, יבחן לאחר השלמת הנ"ל. כמו כן מחסנים בשטח משותף מצריכים 2/3 מהכניסה כך שבסה"כ צריך להבטיח 2/3 מהכניסה שיהוו 2/3 מכל עמודה אישור איכות הסביבה : התקבלה דחיה בתאריך 06/08/2024- יש להשלים את התנאי		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
בניית ממדים מחוץ לקו בנין - בניית מרפסות זיז מחוץ לקו בנין - הקלה כמותית של 6% חלק יחסי - בניית מחסנים עד 20 מ"ר -	23/01/2024	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	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 פיקוד העורף הג"א	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12
	1. עודפי עפר – הצגת אסמכתא בכתב בצורת אישור ו/או תעודת שקילה התואמת את הכמות של עודפי העפר שהוצהרה כתנאי למתן היתר בנייה.	13
	לבטל סימון יסודות ממ"ד בקומת מרתף בהרמוניקה הסופית.	14

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

קיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כך שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחרגת הבקשה.

מחסנים-

תכנית הצל המוצגת כעת בהרמוניקה עבור בנין 1 אינה תואמת את תכנית הצל מפתחת התיק.

כאשר בפתיחת התיק הוצג חלל כללי ללא חלוקה של המחסנים,

כעת עפ"י החלטת הוועדה מוצגת חלוקה של המחסנים,

יצוין כי מבדיקת המחסנים שהוצגו בתכנית הצל נראה כי אין חלוקה שיוויונית למחסנים לעניין השטחים, חלק מהמחסנים קטנים מ-20 מ"ר המותרים וחלק חורגים מ-20 מ"ר המותרים.

לכן במידה ויאושר המשך טיפול בתיק לאחר הכרעת הוועדה יידרש תיקון בהרמוניקה לתכנית הצל ללא צורך במשלוח הודעות נוסף, כמו"כ יש להסיר את מס' הדירות מהמחסנים, שיוך המחסנים לא רלוונטי.

ההרמוניקה תוקנה במלואה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0082.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד קיימת + הריסה של מספר חדרים (לא מאלמנטים של שימור), הריסת חומה וחיזוק עמודים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שטיינברג יונתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מורנו ארנה יוכבד
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

רוזאניס 5, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30010	9	כן
30010	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה-

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

היתר מס' 1976/0788.00 - תוספת מגורים.

1990/0998.00 - תוספת מגורים.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת במושבה היוונית, רחוב רוזאניס 5, גוש: 30010, חלקה: 8.

מצב קיים

בניין מגורים בן 3 קומות.

מצב מוצע

פיצול יח"ד בקומת קרקע, הריסות פנים, הריסת חומה חיצונית ותוספת מעקה בנוי בגובה 1.30 מ'.

בעלויות-

הזכויות בנכס שייכות למבקש, יונתן שטיינברג, תת חלקה 2. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם

מידע קודם

מתאריך	
17/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בתאריך 08/06/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "משלוח הודעות לפני תקנה 36" לאחר דיון, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 והוגשה הרמוניקה מתוקנת. לפי נתוני המערכת, אין התנגדויות. תנאי להעברת התיק לגורמים יהא ביצוע תיקונים גרפיים בשרטוט ע"ג ההרמוניקה. כמו כן, יש להתייחס לתנאים שנכתבו ע"י מחלקת השימור ואגף שפ"ע.
05/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :

דברי הסבר : - בתאריך 15/01/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט " לדחות במתכונת המוצעת". הבקשה נידונה בתאריך 08/06/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "משלוח הודעות לפני תקנה 36" לאחר דיון, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 והוגשה הרמוניקה מתוקנת. לפי נתוני המערכת, אין התנגדויות. כעת התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : תיקונים מתוך ההחלטה : הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן : היתרים קודמים בחלקה- *יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א. – צורפה למערכת תצ"א משנת 1962 המעידה על קיומו של הבינוי הקיים. מספר יחידות דיור במבנה קיימים 3 יח"ד. יש לציין ע"ג התכניות בהרמוניקה את מספרי הדירות ושמות המשפחה בכל אחת מהקומות. - בוצע כנדרש. הבקשה מציעה פיצול יח"ד קיימת עבור תת חלקה 2. ע"פ הנחיה מנהלית, תכנית שאינה קבעה מס' מירבי של יח"ד, על הבקשה לעמוד בתנאים כמפורט להלן : -שטח דירה לאחר הפיצול לא יפחת מ-33 מ"ר- נראה כי המוצע		

עומד בדרישה. יש לצרף ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב שטחי דירות לבחינה סופית. -בוצע כנדרש, המוצע עומד במותר. "הבקשה חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות במגרש"- (לפירוט ראה סעיף תימוכין קניינים) "מספר הדירות שהוספו הוא בשיעור שאינו עולה על 30% מן המספר המרבי של הדירות הקיימות בבניין"- ע"מ לבדוק זאת יש להציג הוכחה למס' יח"ד המקורי בבנין, ניתן ע"י תשריט בית משותף מקורי/ הסטוריית תשלומי ארונה וכד' - צורף למערכת תשריט בית משותף, לפיו קיימות 3 יח"ד. $3 \times 30\% = 0.9$, דהיינו, מותר להוסיף יחידה אחת בלבד. לפיכך, המוצע עומד במותר. "הבקשה פורסמה לידוע הציבור"- הבקשה אינה פורסמה(לפירוט ראה סעיף תימוכין קניינים) - בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. עיצוב אדריכלי- -סעיף 9: "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותת" יש לציין סוג אבן ע"ג החזיתות באזור בו מוצע תוספת מעקה בנוי בהרמוניקה. - בוצע כנדרש. שימור -סעיף 10ב': "לא יותר שנוי בצורתו החזונית של הבנין...ולא תותר פגיעה באפיו האדריכלי לרבות סוג אבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים".- הבקשה כוללת הריסת חומה קיימת, שינוי בפתחים ועקירת עצים. על פי מידע ממערכת ה- gis, החלקה מצויה בתחום מתחם לשימור, ועל כן נדרש אישור ממחלקת השימור. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה נוספת יהיה אישור מחלקת השימור, מאחר ולא התבקש בפתחת תיק. החומה המפרידה נמצאת בתחום מגרש 9 שאיננו נשוא הבקשה, כך שלא ניתן לבצע את ההריסה וכן את עמודי החיזוק המוצעים, וע"כ יש לבטל מהבקשה. יש לציין שככל ומבקשים שינוי/הריסה בגבול החלקה ויציקת עמודי חיזוק היה מן הראוי להציג תכנית מדידה עדכנית. ככל ויוכיחו שהחומה נמצאת בתוך גבול החלקה וזה ע"י תכנית מדידה עדכנית חתומה, ניתן יהיה לבחון את המוצע.	

בנוסף, מדובר בהריסת חלק מחומה המשותפת בין חלקות 8-9, ע"ב מציין ע"ג ההרמוניקה כי "הורדת חומה בין השכנים המבקש מחזיק בזכויות בשתי הדירות משני צדי החומה המשותפת"

יחד עם זאת, מהנסח שצורף לחלקה 9 עולה כי קיימות שתי תתי-חלקות, אחת מהן בבעלות משפחת שטיינברג (אשר בבעלותה גם זכויות במגרש הנוכחי), והשנייה בבעלות משפחת אנור. מאחר ולא צורפה הסכמת משפחת אנור להריסת החומה, אין אפשרות לאשר את המוצע במצבו הנוכחי – יש להשלים את ההסכמות הנדרשות.

הבקשה הופנתה למחלקת השימור.

התקבל אישור בתאריך 25/12/2025 ע"י הלוי קארין- כאשר הבקשה מאושרת בתנאים :

"אין התנגדות לבקשה במתכונת המוצעת לשינויים פנימיים.. שינויים בתכנית פיתוח כולל הריסה נקודתית חומה בגבול מגרש צדי מזרחי.. תנאים למתן היתר בניה : יש לצרף לפרויקט זה משמר מוסמך שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מח' השימור, טופס חתום ע"י משמר מוסמך. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור. ייכתב בהיתר הבניה כי הבניה תבוצע עפ"י הסרטים המפורטים וכל סטיה תחייב תאום עם מח' השימור, העבודות יבוצעו בהתאם לפרוטוקול עבודות שימור ושיקום של מח' השימור. תנאי לתעודת גמר יהא קבלת אישור מח' השימור בכתב".

התייחסות לשינויים המתכוננים בחומה

לאחר התייעצות של ראש הצוות, חנאן עם מנהל האגף, יואל שבת, להלן סיכום ההתייחסות בנושא :

יש לצרף לבקשה את החלקה הצמודה לרבות נסח טאבו, אין צורך בתיק מידע חדש.

תקנה 36 או החתמות של כלל דיירי החלקה הצמודה.

החלק הגדול של הגדר יוחלף בגדר קבועה שתאפשר קשר ויזואלי.

ניתן לאשר את הכניסה בין החלקות ע"י שער קטן לגישה רגלית בכפוף לתנאים לעיל.

כמובן שלאחר מילוי התנאים ותיקון ההרמוניקה הנושא אמור לעלות בפני הוועדה לאישורו. לאור האמור לעיל, בוצע משלוח הודעות לפני תקנה 36. כמו כן, בוצעו שינויים בתכנון בהתאם להערות שנכתבו וחלקה מסי' 9 צורפה לבקשה. השינויים אושרו ע"י ראש הצוות, חנאן, וכתב האישור מצוי בארכיב האופטי. יש לציין כי עפ"י תשריט הבית משותף, החלק שבו מבוצעים השינויים בחומה מצוי בבעלות המבקש בשני האזורים שבין חלקות 9 ו-8. לפיכך, אין מניעה לאשר את השינויים. שפ"ע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 15א' "לא תותר עקירת העצים.. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר". ע"ג תכנית קומת קרקע מופיעים עצים המסומנים לעקירה. עקירת עצים מחייבת קבלת אישור מחלקת שפ"ע. - התקבל אישור מאגף שפ"ע בתאריך 17/12/2025 ע"י כהנה ענבל- " סקר העצים אושר . תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 31,336 ₪ עבור שימור העצים . " תימוכין קניינים לא בוצעה תקנה 36 במעמד פתיחת התיק ולכן נדרשת חתימה של 100% מבעלי הזכויות. בחלקה המבוקשת קיימות שלוש תתי-חלקות, התקבלו חתימותיהם של כלל בעלי הזכויות בתת-חלקה 1 ותת חלקה 2. חסרה חתימה של תת חלקה 3- כץ אורלי רחל.		

או לחלופין, ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 וחתימה של 66% מבעלי הזכויות. בוצע משלוח הודעות לפני תקנה 36, לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 12/03/2025 ע"י טליה אלגברלי. "מ דובר בפיצול דירות בלבד - אין תנאים מיוחדים לאיכות הסביבה. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון : התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.		
או לחלופין השלמת חתימות של 100% מבעלי הזכויות וכן השלמת אישור מחלקת שפ"ע ומחלקת שימור. תנאי לשיבוץ הבקשה לדיון נוסף בוועדה הוא קבלת אישור מחלקת שפ"ע ומחלקת שימור, מאחר ולא נתבקשו בעת פתיחת התיק והשלמת יתר החתימות. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: היתרים קודמים בחלקה- *יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א. מספר יחידות דיור במבנה קיימים 3 יח"ד. יש לציין ע"ג התכניות בהרמוניקה את מספרי הדירות ושמות המשפחה בכל אחת מהקומות. הבקשה מציעה פיצול יח"ד קיימת עבור תת חלקה 2. ע"פ הנחיה מנהלית, תכנית שאינה קבעה מס' מירבי של יח"ד, על הבקשה לעמוד בתנאים כמפורט להלן : -שטח דירה לאחר הפיצול לא יפחת מ-33 מ"ר- נראה כי המוצע	08/06/2025	דיון ברשות הרישוי : משלוח הודעות לפי תקנה 36

עומד בדרישה. יש לצרף ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב שטחי דירות לבחינה סופית. -הבקשה חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות במגרש"- (לפירוט ראה סעיף תימוכין קניינים) -מספר הדירות שהוספו הוא בשיעור שאינו עולה על 30% מן המספר המרבי של הדירות הקיימות בבניין"- ע"מ לבדוק זאת יש להציג הוכחה למס' יח"ד המקורי בבנין , ניתן ע"י תשריט בית משותף מקורי/ הסטוריית תשלומי ארנונה וכד' -הבקשה פורסמה ליידוע הציבור"- הבקשה אינה פורסמה(לפירוט ראה סעיף תימוכין קניינים) עיצוב אדריכלי- -סעיף 9': "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותת" יש לציין סוג אבן ע"ג החזיתות באזור בו מוצע תוספת מעקה בנוי בהרמוניקה. שימור -סעיף 10ב': "לא יותר שנוי בצורתו החזונית של הבנין...ולא תותר פגיעה באפיו האדריכלי לרבות סוג אבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים".- הבקשה כוללת הריסת חומה קיימת, שינוי בפתחים ועקירת עצים. על פי מידע ממערכת ה-gis, החלקה מצויה בתחום מתחם לשימור, ועל כן נדרש אישור ממחלקת השימור. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה נוספת יהיה אישור מחלקת השימור, מאחר ולא התבקש בפתיחת תיק. החומה המפרידה נמצאת בתחום מגרש 9 שאיננו נשוא הבקשה, כך שלא ניתן לבצע את ההריסה וכן את עמודי החיזוק המוצעים, וע"כ יש לבטל מהבקשה. יש לציין שככל ומבקשים שינוי/הריסה בגבול החלקה ויציקת עמודי חיזוק היה מן הראוי להציג תכנית מדידה עדכנית. ככל ויוכיחו שהחומה נמצאת בתוך גבול החלקה וזה ע"י תכנית מדידה עדכנית חתומה, ניתן יהיה לבחון את המוצע. בנוסף, מדובר בהריסת חלק מחומה המשותפת בין חלקות 8-9, ע"ב מציין ע"ג ההרמוניקה כי "הורדת חומה בין השכנים המבקש מחזיק בזכויות בשתי הדירות משני צדי החומה המשותפת"		

יחד עם זאת, מהנסח שצורף לחלקה 9 עולה כי קיימות שתי תתי-חלקות, אחת מהן בבעלות משפחת שטיינברג (אשר בבעלותה גם זכויות במגרש הנוכחי), והשנייה בבעלות משפחת אנור. מאחר ולא צורפה הסכמת משפחת אנור להריסת החומה, אין אפשרות לאשר את המוצע במצבו הנוכחי – יש להשלים את ההסכמות הנדרשות. שפ"ע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 15א' "לא תותר עקירת העצים.. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר". ע"ג תכנית קומת קרקע מופיעים עצים המסומנים לעקירה. עקירת עצים מחייבת קבלת אישור מחלקת שפ"ע. תימוכין קניינים לא בוצעה תקנה 36 במעמד פתיחת התיק ולכן נדרשת חתימה של 100% מבעלי הזכויות. בחלקה המבוקשת קיימות שלוש תתי-חלקות, התקבלו חתימותיהם של כלל בעלי הזכויות בתת-חלקה 1 ותת חלקה 2. חסרה חתימה של תת חלקה 3- כץ אורלי רחל. או לחלופין, ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 וחתימה של 66% מבעלי הזכויות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 12/03/2025 ע"י טליה אלגברלי. "מ דובר בפיצול דירות בלבד - אין תנאים מיוחדים לאיכות הסביבה . חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. " 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.		
או לחלופין השלמת חתימות של 100% מבעלי הזכויות וכן השלמת אישור מחלקת שפ"ע ומחלקת שימור. תנאי לשיבוץ הבקשה לדיון נוסף בוועדה הוא קבלת אישור מחלקת שפ"ע ומחלקת שימור, מאחר ולא נתבקשו בעת פתיחת התיק והשלמת יתר החתימות. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: היתרים קודמים בחלקה- *יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א. מספר יחידות דיור במבנה קיימים 3 יח"ד. יש לציין ע"ג התכניות בהרמוניקה את מספרי הדירות ושמות המשפחה בכל אחת מהקומות. הבקשה מציעה פיצול יח"ד קיימת עבור תת חלקה 2. ע"פ הנחיה מנהלית, תכנית שאינה קבעה מס' מירבי של יח"ד, על הבקשה לעמוד בתנאים כמפורט להלן: -שטח דירה לאחר הפיצול לא יפחת מ-33 מ"ר- נראה כי המוצע עומד בדרישה. יש לצרף ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב שטחי דירות לבחינה סופית. -הבקשה חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות במגרש"- (לפירוט ראה סעיף תימוכין קניינים) -מספר הדירות שהוספו הוא בשיעור שאינו עולה על 30% מן המספר המרבי של הדירות הקיימות בבניין"- ע"מ לבדוק זאת יש להציג הוכחה למס' יח"ד המקורי בבניין, ניתן ע"י תשריט בית משותף מקורי/ הסטוריית תשלומי ארנונה וכד' -הבקשה פורסמה ליידוע הציבור"- הבקשה אינה	28/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

פורסמה(לפירוט ראה סעיף תימוכין קניינים) עיצוב אדריכלי- -סעיף 9: "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותת" יש לציין סוג אבן ע"ג החזיתות באזור בו מוצע תוספת מעקה בנוי בהרמוניקה. שימור -סעיף 10ב': "לא יותר שנוי בצורתו החצונית של הבניין...ולא תותר פגיעה באפיו האדריכלי לרבות סוג אבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים". - הבקשה כוללת הריסת חומה קיימת, שינוי בפתחים ועקירת עצים. על פי מידע ממערכת ה-gis, החלקה מצויה בתחום מתחם לשימור, ועל כן נדרש אישור ממחלקת השימור. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה נוספת יהיה אישור מחלקת השימור, מאחר ולא התבקש בפתחת תיק. החומה המפרידה נמצאת בתחום מגרש 9 שאיננו נשוא הבקשה, כך שלא ניתן לבצע את ההריסה וכן את עמודי החיזוק המוצעים, וע"כ יש לבטל מהבקשה. יש לציין שככל ומבקשים שינוי /הריסה בגבול החלקה ויציקת עמודי חיזוק היה מן הראוי להציג תכנית מדידה עדכנית. ככל ויוכיחו שהחומה נמצאת בתוך גבול החלקה וזה ע"י תכנית מדידה עדכנית חתומה, ניתן יהיה לבחון את המוצע. בנוסף, מדובר בהריסת חלק מחומה המשותפת בין חלקות 8-9, ע"ב מציין ע"ג ההרמוניקה כי "הורדת חומה בין השכנים המבקש מחזיק בזכויות בשתי הדירות משני צדי החומה המשותפת" יחד עם זאת, מהנסח שצורף לחלקה 9 עולה כי קיימות שתי תתי-חלקות, אחת מהן בבעלות משפחת שטיינברג (אשר בבעלותה גם זכויות במגרש הנוכחי), והשנייה בבעלות משפחת אנור. מאחר ולא צורפה הסכמת משפחת אנור להריסת החומה, אין אפשרות לאשר את המוצע במצבו הנוכחי – יש להשלים את ההסכמות הנדרשות. שפ"ע		

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 15א' "לא תותר עקירת העצים.. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר".. ע"ג תכנית קומת קרקע מופיעים עצים המסומנים לעקירה. עקירת עצים מחייבת קבלת אישור מחלקת שפ"ע. תימוכין קניינים לא בוצעה תקנה 36 במעמד פתיחת התיק ולכן נדרשת חתימה של 100% מבעלי הזכויות. בחלקה המבוקשת קיימות שלוש תתי-חלקות, התקבלו חתימותיהם של כלל בעלי הזכויות בתת-חלקה 1 ותת חלקה 2. חסרה חתימה של תת חלקה 3- כץ אורלי רחל. או לחלופין, ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 וחתימה של 66% מבעלי הזכויות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 12/03/2025 ע"י טליה אלגברלי. "מ דובר בפיצול דירות בלבד - אין תנאים מיוחדים לאיכות הסביבה . חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד נספח רלוונטי : לא קיים נספח בינוי. תכניות כפופות : תכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : ע"פ סעיף 8א' "הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". – הבקשה אינה מציעה תוספת קומות/ הגדלת אחוזי בניה. שלביות ביצוע אין התייחסות לשלביות ביצוע בהוראות התכנית. קווי בניין לא נדרש תיק מידע לבקשה, מדובר על פיצול יח"ד והריסות ללא תוספת שטחים. מספר קומות במגרש קיים מבנה מגורים בן 3 קומות- הבקשה אינה מציעה תוספת קומות.	19/05/2025	חוות דעת תכנונית

גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 8.02 מ' - בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור במבנה קיימים 3 יח"ד. יש לציין ע"ג התכניות בהרמוניקה את מספרי הדירות ושמות המשפחה בכל אחת מהקומות. הבקשה מציעה פיצול יח"ד קיימת עבור תת חלקה 2. ע"פ הנחיה מנהלית, תכנית שאינה קבעה מס' מירבי של יח"ד, על הבקשה לעמוד בתנאים כמפורט להלן: -שטח דירה לאחר הפיצול לא יפחת מ-33 מ"ר - נראה כי המוצע עומד בדרישה. יש לצרף ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב שטחי דירות לבחינה סופית. -"הבקשה חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות במגרש"- המוצע עומד בדרישה. (לפירוט ראה סעיף תימוכין קניינים) -"מספר הדירות שהוספו הוא בשיעור שאינו עולה על 30% מן המספר המרבי של הדירות הקיימות בבניין"- ע"מ לבדוק זאת יש להציג הוכחה למס' יח"ד המקורי בבנין, ניתן ע"י תשריט בית משותף מקורי/ הסטוריית תשלומי ארנונה וכד' -"הבקשה פורסמה ליידוע הציבור"- הבקשה אינה פורסמה (לפירוט ראה סעיף תימוכין קניינים) שטחי בניה הבקשה אינה מציעה תוספת שטחי בניה. (לפירוט ראה סעיף מס' יח"ד) עיצוב אדריכלי- -סעיף 9: "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותת" יש לציין סוג אבן ע"ג החזיתות באזור בו מוצע תוספת מעקה בנוי בהרמוניקה. שימור -סעיף 10ב': "לא יותר שנוי בצורתו החזונית של הבנין...ולא תותר פגיעה באפיו האדריכלי לרבות סוג אבן, פתחים, כתובות,		

תבליטים, סתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים". - הבקשה כוללת הריסת חומה קיימת, שינוי בפתחים ועקירת עצים. על פי מידע ממערכת ה-gis, החלקה מצויה בתחום מתחם לשימור, ועל כן נדרש אישור ממחלקת השימור. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה נוספת יהיה אישור מחלקת השימור, מאחר ולא התבקש בפתחת תיק. החומה המפרידה נמצאת בתחום מגרש 9 שאיננו נשוא הבקשה, כך שלא ניתן לבצע את ההריסה וכן את עמודי החיזוק המוצעים, וע"כ יש לבטל מהבקשה. יש לציין שככל ומבקשים שינוי/הריסה בגבול החלקה ויציקת עמודי חיזוק היה מן הראוי להציג תכנית מדידה עדכנית. ככל ויוכיחו שהחומה נמצאת בתוך גבול החלקה וזה ע"י תכנית מדידה עדכנית חתומה, ניתן יהיה לבחון את המוצע. בנוסף, מדובר בהריסת חלק מחומה המשותפת בין חלקות 8-9, ע"ב מציין ע"ג ההרמוניקה כי "הורדת חומה בין השכנים המבקש מחזיק בזכויות בשתי הדירות משני צדי החומה המשותפת" יחד עם זאת, מהנסח שצורף לחלקה 9 עולה כי קיימות שתי תתי-חלקות, אחת מהן בבעלות משפחת שטיינברג (אשר בבעלותה גם זכויות במגרש הנוכחי), והשנייה בבעלות משפחת אנור. מאחר ולא צורפה הסכמת משפחת אנור להריסת החומה, אין אפשרות לאשר את המוצע במצבו הנוכחי – יש להשלים את ההסכמות הנדרשות. שפ"ע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 15א' "לא תותר עקירת העצים.. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר". ע"ג תכנית קומת קרקע מופיעים עצים המסומנים לעקירה. עקירת עצים מחייבת קבלת אישור מחלקת שפ"ע. תימוכין קניינים לא בוצעה תקנה 36 במעמד פתיחת התיק ולכן נדרשת חתימה של 100% מבעלי הזכויות. בחלקה המבוקשת קיימות שלוש תתי-חלקות, התקבלו חתימותיהם של כלל בעלי הזכויות בתת-חלקה 1 ותת חלקה 2. חסרה חתימה של תת חלקה 3 - כץ אורלי רחל.		

או לחלופין, ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 וחתימה של 66% מבעלי הזכויות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 12/03/2025 ע"י טליה אלגברלי. "מ דובר בפיצול דירות בלבד - אין תנאים מיוחדים לאיכות הסביבה. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות." " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 19/03/2025 ע"י מזרחי שני. " הריסה של מחסנים וחומה משותפת אין דרישות לאחר בשיקה של המפקח " מחלקת הסדרי תנועה - - התקבל אישור בתאריך 19/03/2025 ע"י שעיו גאולה. " אין התנגדות לתכנית. מוצע 1 יח"ד חדשה באמצעות פיצול יח"ד קיימת, עפ"י תקן שימור לא נדרש לתת תקן חניה. גילי 19/03/2025 " - לאחר שיחה עם גילי שעיו לצורך הבהרה, הובהר כי בהתאם לתכנית 5166ב, סעיף 14.1.4, נדרש תקן של חניה אחת לכל שתי דירות מוצעות. מאחר ובבקשה הנוכחית מדובר בתוספת של דירה אחת בלבד – אין צורך בהוספת חניה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה 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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10

11	הגשת ערבות בנקאית בסך 31,336 ₪ עבור שימור העצים בכפוף לאגף שפ"ע.
12	ש לצרף לפרויקט זה משמר מוסמך שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרי שות מח' השימור, טופס חתום ע"י משמר מוסמך
13	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור.
14	בכפוף לאישור סופי ממחלקת השימור.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 08/06/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "משלוח הודעות לפני תקנה 36"

לאחר דיון, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 והוגשה הרמוניקה מתוקנת.

לפי נתוני המערכת, אין התנגדויות.

תנאי להעברת התיק לגורמים יהא ביצוע תיקונים גרפיים בשרטוט ע"ג ההרמוניקה.

כמו כן, יש להתייחס לתנאים שנכתבו ע"י מחלקת השימור ואגף שפ"ע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1991/1090.10</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שימוש, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, סגירת מרפסת, ופיצול דירה לשתי יחידות דיור,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טוביה נתנאל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

דב הוז 9, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			

תאור הבקשה

מספר הגשה : 311756

היתרים קודמים :

1991/1090.00-היתר בניה מקורי לבניית הבניין.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 3 קומות, בעל גג משופע (רעפים).

בשכונת גוננים, דב הוז 9.

גוש 30169 חלקה 21.

מוצב מוצע :

קומת כניסה +0.00 :

מוצעת מעטפת עבור ממ"ד המוצע מהקומות מעלה.

קומה א' מפלס +2.70 :

מוצע סגירת מרפסת גג קיימת , ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ב' מפלס +5.50 :

מוצע הרחבת קומה קיימת , ממ"ד , מרפסת זיז לא מקורה ומדרגות פנימיות עבור הקומה מעלה.

במסגרת הבקשה מוצע פיצול יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת בשונה מנספח בינוי

תוספת ממ"ד

פיצול יחידת דיור

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 29/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 21.

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

מידע קודם

מתאריך	
17/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.	

ובתנאים התקבל אישור מנהל האגף עבור השלמת דירת גג, התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. יש לתקן את דברי ההסבר שייהיה מדויק ולא כפי שהוצג כעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף : 25/04/1991 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 19/11/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט " לדחות במתכונת המוצעת". " המוצע בבקשה הינו עפ"י נספח בינוי לתב"ע 3513 , כאשר לדירה לה מוצע תוספות כבר מומש היתר מכח נספח בינוי לתב"ע 4092 בתיק 10.1090/1991, כאשר מפורש כתוב בתב"ע 4092 כי לא ניתן לשלב בין נספחי הבינוי! לכן אין בסיס לשטחים המוצעים לבקשה הנידונה עפ"י מה שהוגש בבקשה. אך למרות האמור לעיל מבדיקה מעמיקה נראה כי עפ"י נספח הבינוי לתב"ע 4092 ייתכן ואכן ישנם שטחים נוספים לניצול אך כל זאת בכפוף, לחובת הבדיקה של ע"ב לעניין זה והוכחת שטחים לניצול מול בוחנת הרישוי". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : תיקונים מתוך ההחלטה : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/09/2024	07/05/2026	חוות דעת תכנונית

ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש. תוקן והוצג כנדרש בהתאם למחלקת המידע. שטחי בניה : השטחים נבדקו ע"י הבוחנת ועומדים במותר, דברי ההסבר שנרשמו אינם מדויקים, יש לדייקם כנדרש למרות שאין חריגה משטחי הבניה המותרים כמפורט להלן : שטח מותר מכח נספח + קיים : 114.20 מ"ר. 5% השלמת דירת גג : מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף, מדובר בגג רעפים והגישה לגג אינה משתנה בעקבות הבקשה. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. - המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה. חישוב : $1,288 \times 5\% = 64.40$ מ"ר. 64.40/4 דירות בגג : 10.73 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג. סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : 10.73 מ"ר. לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. - התקבל אישור מנהל האגף עבור השלמת דירת גג. ממ"ד : התווסף לממ"ד 3 מ"ר עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות, מחושב כשטח שירות.		

- תוקנו הליקויים שנדרשו ע"ג הרמוניקה a.		
המוצע בבקשה הינו עפ"י נספח בינוי לתב"ע 3513 , כאשר לדירה לה מוצע תוספות כבר מומש היתר מכח נספח בינוי לתב"ע 4092 בתיק 1991/1090.10, כאשר מפורש כתוב בתב"ע 4092 כי לא ניתן לשלב בין נספחי הבינוי! לכן אין בסיס לשטחים המוצעים לבקשה הנידונה עפ"י מה שהוגש בבקשה. אך למרות האמור לעיל מבדיקה מעמיקה נראה כי עפ"י נספח הבינוי לתב"ע 4092 ייתכן ואכן ישנם שטחים נוספים לניצול אך כל זאת בכפוף, לחובת הבדיקה של ע"ב לעניין זה והוכחת שטחים לניצול מול בוחנת הרישוי. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט : עפ"י תב"ע 4092 סעיף 10 [ג] : "בחלקות מס' 21,22 ו-23 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 3513 או לחילופין בהתאם לנספח הבינוי מס' 6, 7 או 8". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. עורך הבקשה מציע שטחים מכח תב"ע 3513 כאשר כבר מומש היתר לדירה זו מכח תב"ע 4092 שע"ב בעצמו משתמש בו בתיק מקביל! למרות זאת נראה עפ"י חישוב ידני בנספח הבינוי כי ייתכן וישנם שטחים למימוש הבקשה. אבל כל זאת בכפוף לפגישה מקצועית בין ע"ב לבוחנת הרישוי לבדיקת זכויות הבניה כראוי.	19/11/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ע"ב נדרש לבצע חישוב מדויק של שטחי הבניה בנספח טרם הגעה לפגישה הכולל בדיקת היתרים קודמים וזכויות מותרות מכח הנספח. קומה א'- יש לצמצם את השטח למותר עפ"י נספח לתב"ע 4092. קומה ב'- יש להציע את הקונטור בהתאמה לנספח במדויק, המוצע לא מדויק ולא מגיע בקו ישר עם הבינוי הקיים בקומה. חישוב שטחים מכח הנספח : שטח קיים : כ-54.37 מ"ר. שטח מוצע מכח נספח : כ-68.80 מ"ר, יש לציין כי חדר המדרגות מחושב פעמיים עפ"י נספח הבינוי ללא הורדה. סה"כ קיים ומוצע מכח נספח : 123.17 מ"ר עבור יח"ד זו. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 +עובי קירות. בקומת הקרקע מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה. יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד. מספר יח"ד : עפ"י התב"ע לא ניתן להגדיל את מס' יח"ד , אבל לא מהווה סטייה ניכרת. פורסמה הקלה לנידון. לעניין הסכמות שכנים לעניין זה ראה סעיף תימוכין קניינים. עפ"י תב"ע מותר 12 יח"ד בחלקה , כעת מוצע פיצול יח"ד כך שיהא 13 יח"ד בחלקה. $12 \times 20\% =$ מותר תוספת של 2.4 יח"ד, דהיינו עד 3 דירות, עומד במותר. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : התקבל פטור היות והבניה פחות מ-80 מ"ר , אך ישנו שטח שחושב כקיים כאשר יש לחשבו מוצע , במידה ולאחר תיקון התכנית השטח המוצע יעלה על 80 מ"ר יידרש אישור. פניית ע"ב לוועדה : יש לציין שהתקבלה פנייה במייל של ע"ב לחברי הוועדה ואשר		

נבחנה ולהלן ההתייחסות : - התכנית התקפה כאמור מאפשרת לבחור בין התוספות ע"פ 3513 או 4092 כאשר רשום בסעיף 10 (ד) שלא יותר שילוב בין נספחי הבינוי של התכניות השונות כאשר הצוות המקצועי רואה בהוראה זו כהוראה לכלל הבניינים לבחירת תוספות בין שתי התכניות. - היות וכבר הופק היתר לדירה הנידונה ע"פ תכנית 4092 אשר מאפשרת בניה על הגג וכיום מבקשים כביכול לבקש את כלל התוספת ע"פ 3513, זה מייצר בעיה נוספת ע"כ שלא ניתן לשלב בין תכניות ועל כך שדיירי הבניין כבר הסכימו לתוספות ע"פ 4092, כיוון ש-3513 לא אפשרה תוספת על הגג וההיתר הקודם של הדירה הוצג כתואם תכנית כמובן ללא הקלה של תוספת קומה או ניווד זכויות לגג כאשר כיום לא ניתן לחזור אחורה בנושא זה. - הטענה לדרישה להחתמת כלל העמודה/הבניין לגבי בחירת התכנית מתקבלת, היות ובבדיקה של המסמכים בתיק 1991/1090.00 נמצא מסמך חתום ע"י הדיירים הרלוונטיים להסכמה לבניה ע"פ 4092, סיבה נוספת שלא ניתן כעת לעבור לתכנית 3513. - ע"ב טען כי הופקו במהלך השנים היתרי בניה שחלקם מתכנית אחת והחלק השני מתכנית אחרת, אך לא ציין מספרי תיקים רלוונטיים. הצוות המקצועי ניסה לאתר התיקים הללו כאשר נבדקו כלל הבקשות בסדרה של 1991/1090.00 עד 1991/1090.09 ונמצא שכולם נבחנו והוגשו ע"פ 4092. כולל תיק 1991/1090.08 שהוגש לאחרונה ע"י אותו ע"ב. בכל זאת, וככל וע"ב יציג היתרים רלוונטיים לטענה זו, ייבחן נושא השילוב והחוקיות שלו בשנית ע"י הצוות המקצועי. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. יודגש כי תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה הינו עפ"י נספח בינוי לתב"ע 3513, כאשר לדירה לה מוצע תוספות כבר מומש היתר מכח נספח בינוי לתב"ע 4092, כאשר מפורש כתוב בתב"ע 4092 כי לא ניתן לשלב בין נספחי הבינוי!	10/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לכן אין בסיס לשטחים המוצעים לבקשה הנידונה עפ"י מה שהוגש בבקשה. אך למרות האמור לעיל מבדיקה מעמיקה נראה כי ייתכן ועפ"י נספח הבינוי לתב"ע 4092 ייתכן ואכן ישנם שטחים נוספים לניצול אך כל זאת בכפוף, לחובת הבדיקה של ע"ב לעניין זה והוכחת שטחים לניצול. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט : עפ"י תב"ע 4092 סעיף 10 [ג] : "בחלקות מס' 21,22 ו-23 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 3513 או לחילופין בהתאם לנספח הבינוי מס' 6, 7 או 8". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. עורך הבקשה מציעה שטחים מכח תב"ע 3513 כאשר כבר מומש היתר לדירה זו מכח תב"ע 4092 שע"ב בעצמו משתמש בו בתיק מקביל! למרות כך נראה עפ"י חישוב ידני בנספח הבינוי כי ייתכן וישנם שטחים למימוש הבקשה. אבל כל זאת בכפוף לפגישה מקצועית בין ע"ב לבוחנת הרישוי לבדיקת זכויות הבניה כראוי. ע"ב נדרש לבצע חישוב מדויק של שטחי הבניה בנספח טרם הגעה לפגישה הכולל בדיקת היתרים קודמים וזכויות מותרות מכח הנספח. קומה א'- יש לצמצם את השטח למותר עפ"י נספח לתב"ע 4092. קומה ב'- יש להציע את הקונטור בהתאמה לנספח במדויק, המוצע לא מדויק ולא מגיע בקו ישר עם הבינוי הקיים בקומה.		

חישוב שטחים מכח הנספח : שטח קיים : כ-54.37 מ"ר. שטח מוצע מכח נספח : כ-68.80 מ"ר, יש לציין כי חדר המדרגות מחושב פעמיים עפ"י נספח הביני ללא הורדה. סה"כ קיים ומוצע מכח נספח : 123.17 מ"ר עבור יח"ד זו. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 + עובי קירות. בקומת הקרקע מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה. יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : התקבל פטור היות והבניה פחות מ-80 מ"ר , אך ישנו שטח שחושב כקיים כאשר יש לחשבו מוצע , במידה ולאחר תיקון התכנית השטח המוצע יעלה על 80 מ"ר יידרש אישור. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. יודגש כי תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף : 25/04/1991	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4092 תחילת תוקף 25/11/1991 (אזור מגורים מיוחד). 3513 תחילת תוקף 13/04/1988 (אזור מגורים מיוחד). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט: עפ"י תב"ע 4092 סעיף 10 [ג]: "בחלקות מס' 21, 22 ו-23 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 3513 או לחילופין בהתאם לנספח הבינוי מס' 6, 7 או 8". שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 10 (ה): "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית". * מוצעת עמודה שלימה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/09/2024		

ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש. מס' קומות : מותר לפי נספח : 4 קומות מעל לקומת הקרקע. מוצע בבקשה : הרחבת 2 קומות קיימות. מס' יח"ד : ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה : ללא תוספת גובה בניה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. עורך הבקשה מציעה שטחים מכח תב"ע 3513 כאשר כבר מומש היתר לדירה זו מכח תב"ע 4092 שע"ב בעצמו משתמש בו בתיק מקביל! למרות כך נראה עפ"י חישוב ידני בנספח הבינוי כי ייתכן וישנם שטחים למימוש הבקשה. אבל כל זאת בכפוף לפגישה מקצועית בין ע"ב לבוחנת הרישוי לבדיקת זכויות הבניה כראוי. ע"ב נדרש לבצע חישוב מדויק של שטחי הבניה בנספח טרם הגעה לפגישה הכולל בדיקת היתרים קודמים וזכויות מותרות מכח הנספח. קומה א'- יש לצמצם את השטח למותר עפ"י נספח לתב"ע 4092. קומה ב'- יש להציע את הקונטור בהתאמה לנספח במדויק, המוצע לא מדויק ולא מגיע בקו ישר עם הבינוי הקיים בקומה. חישוב שטחים מכח הנספח : שטח קיים : כ-54.37 מ"ר.		

שטח מוצע מכח נספח : כ-68.80 מ"ר, יש לציין כי חדר המדרגות מחושב פעמיים עפ"י נספח הביני ללא הורדה. סה"כ קיים ומוצע מכח נספח : 123.17 מ"ר עבור יח"ד זו. ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד- ראה סעיף ממ"ד. מספר יח"ד : עפ"י התב"ע לא ניתן להגדיל את מס' יח"ד , אבל לא מהווה סטיה ניכרת. פורסמה הקלה לנידון. לעניין הסכמות שכנים לעניין זה ראה סעיף תימוכין קניינים. עפ"י תב"ע מותר 12 יח"ד בחלקה , כעת מוצע פיצול יח"ד כך שיהא 13 יח"ד בחלקה. $12 \times 20\% =$ מותר תוספת של 2.4 יח"ד, דהיינו עד 3 דירות, עומד במותר. תימוכין קניינים : בוצעה בדיקה במעמד פתיחת התיק באמצעות דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. מרפסות זיז : מוצעות שתי מרפסות זיז בשטח של 4.28 מ"ר כל מרפסת (זהות אחת מעל השניה). מרפסת בקומה א' מקורה ואילו בקומה ב' לא מקורה. המרפסות עומדות בצמד מרפסות ואין עוד מרפסות בחזית זו ע"כ לא נדרש תכנית צל. ממ"ד :		

מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 + עובי קירות. בקומת הקרקע מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה. יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור, יש לשלם כופר חניה כתנאי לקבלת היתר בניה- התווסף תנאי במערכת. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור. איכות הסביבה : התקבל פטור היות והבניה פחות מ-80 מ"ר , אך ישנו שטח שחושב כקיים כאשר יש לחשבו מוצע , במידה ולאחר תיקון התכנית השטח המוצע יעלה על 80 מ"ר יידרש אישור. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו עפ"י נספח בינוי לתב"ע 3513 , כאשר לדירה לה מוצע תוספות כבר מומש היתר מכח נספח בינוי לתב"ע 4092 , כאשר מפורש כתוב בתב"ע 4092 כי לא ניתן לשלב בין נספחי הבינוי! לכן אין בסיס לשטחים המוצעים לבקשה הנידונה עפ"י מה שהוגש בבקשה. אך למרות האמור לעיל מבדיקה מעמיקה נראה כי ייתכן ועפ"י נספח הבינוי לתב"ע 4092 ייתכן ואכן ישנם שטחים נוספים לניצול אך כל זאת בכפוף, לחובת הבדיקה של ע"ב לעניין זה והוכחת שטחים לניצול.		

דבר נוסף- ניתן לממש זכויות בניה מכח 5% השלמת דירת גג לקומה העליונה ביותר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת בשונה מנספח בינוי תוספת ממ"ד פיצול יחידת דיור	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החסרה.	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	עריכת ושינוי דברי הסבר לשטחים ושיהיו בהתאמה לתיק מקביל 1991/1090.8	14
	חתימה פוזיטיבית מעודכנת של דייר המעטפת, היות וממדי הממ"ד/מעטפת גדלו.	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

התקבל אישור מנהל האגף עבור השלמת דירת גג, התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

יש לתקן את דברי ההסבר שיהיה מדויק ולא כפי שהוצג כעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1978/0717.11</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרסטין ליאת
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אליה אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

התקופה 16, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	115	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1446	תחילת תוקף	03/05/1971			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גבעת הורדים, תוספת מרפסת לדירה מס' 5, מש' פרסטין. המרפסת המוצעת בחלקה מרפסת גג על ממ"ד קיים וחלקה כ"זיז".

קיימים היתרי בניה קודמים בבניין זה, מס' בקשות של היתרי הבניה : 1987/717.09, 1987/717.05, 1987/717.03.

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

קיימים 10 תת חלקות, מגישי הבקשה הינם בעלים בתת חלקה מס' 5.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

- שימוש בגג ממ"ד לצורך מרפסת גג.

- מרפסת זיז בעומק 2 מטר.

- חריגה מקו בניין.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 16/07/2024 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

לא נדרשו תנאים טרם דיון בבקשה זו.

מידע קודם

מתאריך	
18/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ההרמוניקה תוקנה במלואה, התקבלו החתימות הנדרשות, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. ישנו ליקוי גרפי של שטחי הבניה יש לתקן היות וכל השטחים זזו מהתכנית.
07/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1446 תחילת תוקף : 03/05/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1..

דברי הסבר : - בתאריך 04/09/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "משלוח הודעות לפי תקנה 36". לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת : מרפסת זיז עם צמד בהתאם לנוהל האגף, ותוכנית צל עבור מרפסות זיז ליתר הדיירים העומדת בתקנות סטייה ניכרת המאושרת ע"י ר"צ, יהיה נדרש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או לחילופין הצגת חתימות פוזיטיביות של כלל בעלי הזכויות בבניין זה. כל הנושאים הנ"ל הובהרו, תוקנו ע"י ההרמוניקה, והתקבלו כל החתימות הנדרשות, בוצעה פגישה בין ר"צ, ע"ב ובוחנת התיק והוחלט כי ניתן להסתפק בחתימות של בעל המעטפת ובעל התכנית צל העתידית למרפסות. תיקונים מתוך ההחלטה : מרפסת זיז ניתן לאשר עפ"י נוהל אגף הרישוי בתנאי שקיים "צמד מרפסות"- יש להציג מרפסת צמד למרפסת המבוקשת, עפ"י המוצג בחזיתות ובחתיכים אין כל סימון למרפסות המוצעות, כך שלא ניתן לוודא מה מבוקש ומה קיים- ע"מ לאשר תוספת מרפסת זיז יש לעמוד בנוהל האגף כמפורט. לגבי חריגה מקו בניין- ניתן לאשר עד חריגה של 1.5 מ' ללא הקלה, כפי שפורט בקווי הבניין. בנוסף, עפ"י המוצג בסכמת השטחים נראה כי קיימות מרפסות זיז נוספות לדירה זו, יש להציגם כראוי. כאשר מעוניינים להוסיף מרפסת זיז לדירה יש להציג "תוכנית צל" ליתר הדיירים בבניין זה, וזאת בכפוף לאישור ר"צ. לאחר אישור התוכנית נדרש להציג חתימות פוזיטיביות או להפנות את הבקשה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36. יש להוסיף חתך בהרמוניקה במקביל לחתך 2-2, אשר יעבור בתוספת המוצעת ולא באזורים הקיימים. יש להציג חישוב עובי קיר מלא באזור היציאה למרפסת. תוכנית קומה א' מפלס +6.00 (721.78) יש להציג את מבט העל של השרטוט כפי הנדרש. המרפסת המוצעת כעת עומדת בחריגות המותרות, הומצאה טבלה לחישוב 12 מ"ר ממוצע למרפסות זיז, התקבלה חתימה פוזיטיבית של בעל המעטפת ע"מ לעמוד בצמד מרפסות, כמו"כ התקלה חתימה לתכנית הצל העתידית ע"מ להימנע ממשלוח הודעות. ישנו ליקוי גרפי של שטחי הבניה יש לתקן היות וכל השטחים זזו מהתכנית.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. -כל הליקויים תוקנו.		
לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת : מרפסת זיז עם צמד בהתאם לנוהל האגף, ותוכנית צל עבור מרפסות זיז ליתר הדיירים העומדת בתקנות סטיה ניכרת המאושרת ע"י ר"צ, יהיה נדרש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או לחילופין הצגת חתימות פוזיטיביות של כלל בעלי הזכויות בבניין זה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (715.78) במפלס זה מבוקשת מרפסת גג ע"ג ממ"ד מאושר בהיתר בניה בבקשה מס' 1978/717.09, בשטח של 7.36 מ"ר ובהמשך המרפסת הינה מרפסת זיז בשטח של 13.07 מ"ר. מרפסת גג : בהתאם למדיניות גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש, וזאת מטעמים תכנוניים (שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטיה ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיעה חזותית. עוד יוער, כי בליטה עפ"י התקנות - 10% מהמרווח, תאפשר ברוב המקרים עומק קטן ולא סביר של מרפסת, אשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת. כמו"כ, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר בין מרפסת גג ומרפסת זיז. מרפסת זיז : מרפסת זיז ניתן לאשר עפ"י נוהל אגף הרישוי בתנאי שקיים "צמד מרפסות"- יש להציג מרפסת צמד למרפסת המבוקשת, עפ"י המוצג בחזיתות ובחתיכים אין כל סימון למרפסות המוצעות, כך שלא ניתן לוודא מה מבוקש ומה קיים- ע"מ לאשר תוספת מרפסת זיז יש לעמוד בנוהל האגף כמפורט. לגבי חריגה מקו בניין- ניתן לאשר עד חריגה של 1.5 מ' ללא הקלה, כפי שפורט בקווי הבניין. בנוסף, עפ"י המוצג בסכמת השטחים נראה כי קיימות מרפסות זיז נוספות לדירה זו, יש להציגם כראוי. כאשר מעוניינים להוסיף מרפסת זיז לדירה יש להציג "תוכנית צל" ליתר הדיירים בבניין זה, וזאת בכפוף לאישור ר"צ. לאחר אישור התוכנית נדרש להציג חתימות פוזיטיביות או להפנות את הבקשה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

יש להוסיף חתך בהרמוניקה במקביל לחתך 2-2, אשר יעבור בתוספת המוצעת ולא באזורים הקיימים. יש להציג חישוב עובי קיר מלא באזור היציאה למרפסת. תוכנית קומה א' מפלס +6.00 (721.78) יש להציג את מבט העל של השרטוט כפי הנדרש. 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 : 1446 תחילת תוקף : 03/05/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. התכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 1446 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית 1446. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5602 שהוגש מיום : 01/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

התוספת המוצעת מעבר לקו הבניין האחורי בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין, ללא פרוט של המרחק המוצע- יש לפרט יותר את שיעור החריגה המוצע. מרפסת הגג מוצעת מעל ממ"ד קיים מהיתר בניה בבקשה מס' 1987/717.09, בהיתר זה לא הוצג תוכנית צל לממ"דים. לגבי מרפסת זיז, החריגה הינה בשיעור של פחות מ- 1.5 מ', קווי הבניין סומנו בכפוף לתוכנית מתאר, ניתן לאשר חריגה של עד 1.50 מ' מקו בניין ללא הקלה. מספר קומות ללא שינוי. מספר יח"ד ללא שינוי. גובה ללא שינוי. חיפוי ללא שינוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 1446 אחוזי הבניה הם 75% ב- 3 קומות, אחוזי הבניה יחשבו לפי שטח כל חלקה וחלקה ברוטו, תכסית הקרקע תעלה על 25% כל עוד ואין חריגה מקווי הבניין החוקיים ובמידה והדבר דרוש כדי להימנע מבניה בגובה, בבקשה זו אין בקשה לתוספת שטח מכוח זכויות הבניה שניתנו בתוכנית זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (715.78) במפלס זה מבוקשת מרפסת גג ע"ג ממ"ד מאושר בהיתר בניה בבקשה מס' 1978/717.09, בשטח של 7.36 מ"ר ובהמשך המרפסת הינה מרפסת זיז בשטח של 13.07 מ"ר. מרפסת גג : בהתאם למדיניות גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש, וזאת מטעמים תכנוניים (שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטיה ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיעה חזותית. עוד יוער, כי בליטה עפ"י התקנות- 10% מהמרווח, תאפשר ברוב המקרים עומק קטן ולא סביר של מרפסת, אשר בנסיבות אלו		

אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת. כמו"כ, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר בין מרפסת גג ומרפסת זיז. מרפסת זיז : מרפסת זיז ניתן לאשר עפ"י נוהל אגף הרישוי בתנאי שקיים "צמד מרפסות" - יש להציג מרפסת צמד למרפסת המבוקשת, עפ"י המוצג בחזיתות ובחתיכים אין כל סימון למרפסות המוצעות, כך שלא ניתן לוודא מה מבוקש ומה קיים - ע"מ לאשר תוספת מרפסת זיז יש לעמוד בנוהל האגף כמפורט. לגבי חריגה מקו בניין - ניתן לאשר עד חריגה של 1.5 מ' ללא הקלה, כפי שפורט בקווי הבניין. בנוסף, עפ"י המוצג בסכמת השטחים נראה כי קיימות מרפסות זיז נוספות לדירה זו, יש להציגם כראוי. כאשר מעוניינים להוסיף מרפסת זיז לדירה יש להציג "תוכנית צל" ליתר הדיירים בבניין זה, וזאת בכפוף לאישור ר"צ. לאחר אישור התוכנית נדרש להציג חתימות פוזיטיביות או להפנות את הבקשה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36. יש להוסיף חתך בהרמוניקה במקביל לחתך 2-2, אשר יעבור בתוספת המוצעת ולא באזורים הקיימים. יש להציג חישוב עובי קיר מלא באזור היציאה למרפסת. תוכנית קומה א' מפלס +6.00 (721.78) יש להציג את מבט העל של השרטוט כפי הנדרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת : מרפסת זיז עם צמד בהתאם לנוהל האגף, ותוכנית צל עבור מרפסות זיז ליתר הדיירים העומדת בתקנות סטיה ניכרת המאושרת ע"י ר"צ, יהיה נדרש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או לחילופין	14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

הצגת חתימות פוזיטיביות של כלל בעלי הזכויות בבניין זה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (715.78) במפלס זה מבוקשת מרפסת גג ע"ג ממ"ד מאושר בהיתר בניה בבקשה מס' 1978/717.09, בשטח של 7.36 מ"ר ובהמשך המרפסת הינה מרפסת זיז בשטח של 13.07 מ"ר. מרפסת גג : בהתאם למדיניות גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש, וזאת מטעמים תכנוניים (שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטיה ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיעה חזותית. עוד יוער, כי בליטה עפ"י התקנות- 10% מהמרווח, תאפשר ברוב המקרים עומק קטן ולא סביר של מרפסת, אשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת. כמו"כ, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר בין מרפסת גג ומרפסת זיז. מרפסת זיז : מרפסת זיז ניתן לאשר עפ"י נוהל אגף הרישוי בתנאי שקיים "צמד מרפסות"- יש להציג מרפסת צמד למרפסת המבוקשת, עפ"י המוצג בחזיתות ובחתיכים אין כל סימון למרפסות המוצעות, כך שלא ניתן לוודא מה מבוקש ומה קיים- ע"מ לאשר תוספת מרפסת זיז יש לעמוד בנוהל האגף כמפורט. לגבי חריגה מקו בניין- ניתן לאשר עד חריגה של 1.5 מ' ללא הקלה, כפי שפורט בקווי הבניין. בנוסף, עפ"י המוצג בסכמת השטחים נראה כי קיימות מרפסות זיז נוספות לדירה זו, יש להציגם כראוי. כאשר מעוניינים להוסיף מרפסת זיז לדירה יש להציג "תוכנית צל" ליתר הדיירים בבניין זה, וזאת בכפוף לאישור ר"צ. לאחר אישור התוכנית נדרש להציג חתימות פוזיטיביות או להפנות את הבקשה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36. יש להוסיף חתך בהרמוניקה במקביל לחתך 2-2, אשר יעבור בתוספת המוצעת ולא באזורים הקיימים. יש להציג חישוב עובי קיר מלא באזור היציאה למרפסת. תוכנית קומה א' מפלס +6.00 (721.78) יש להציג את מבט העל של השרטוט כפי הנדרש.		

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.		
שימוש בגג ממד לצורך מרפסת גג מרפסת זיז בעומק 2 מטר חריגה מקו בניין	25/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה, התקבלו החתימות הנדרשות,

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

ישנו ליקוי גרפי של שטחי הבניה יש לתקן היות וכל השטחים זזו מהתכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2024/0450.00</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה חדשה ליד בניה קיימת, סה"כ 3 יחד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו טיר חרבי
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ברא' סמטה 4, 5, אום טובא

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

תאור הבקשה

מהות הבקשה

הבקשה מוצעת בשכונת אום טובא, רחוב אל ברא' סמטה 4, גוש : 30794, חלקה, 1: מגרש : 413.

הבקשה מציעה הכשרת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, לרבות הוספת קומה חדשה ושינויים במבנה הקיים.

פרסום הקלות

- "בניה על קונטור בניין קיים"

- "הקלה מנספח בינוי"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 11/03/2025

בעלויות -

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

הליך פרסום -

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

- "בניה על קונטור בניין קיים"

- "הקלה מנספח בינוי"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 11/03/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות

בוצע הליך פרסום נוסף ואילו ההקלות שפורסמו :

בנייה על קונטור בניין קיים .

הקלה בעומק ובאורך ובמעקה מרפסות בשונה מהמותר בתבע .

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07/04/2026

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	18/05/2026	הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 16/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת. התקבלו אישורי הגורמים החסרים, בוצע הליך פרסום נוסף ואילו ההקלות שפורסמו : בנייה על קונטור בניין קיים . הקלה בעומק ובאורך ובמעקה מרפסות בשונה מהמותר בתבע . תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07/04/2026 לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות וההרמוניקה תוקנה כנדרש למעט ליקויים קלים כתנאי להעברה לגורמים. ממ"ד עפ"י סעיף 10א' : 4"מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א" -

לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) בשטח של 14.81 מ"ר. בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן מוגדרים כחדרים מחוזקים. ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות. ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים. מוצע חללים להריסה ובנייה מחדש כאשר בקומת הקרקע עמודת הממ"ד של הקומות העליונות מחושב כשטח עיקרי ולצידו חלל נוסף המשרת רק את קומת הקרקע ומחושב כממ"ד. על ע"ב לאשר את המוצע ע"י הג"א וכן להמציא אישור קונסטרוקטיביים המאפשרים את התכנון המוצע – נוסף כתנאי להיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 16/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת.	17/05/2026	חוות דעת תכנונית

להלן התייחסות להחלטת וועדה : לדחות במתכונת המוצעת, היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, גובה בנייה מירבי, ואי עמידה בהוראות התכנית. להלן התייחסות לקומת הקרקע לעניין זכויות בנייה : בחזית המערבית קיים בינוי בן קומה 1 - הוצג תצ"א מלפני 67 שאר הבינוי בחלקה מוצע להכשרה – הוצג תצ"א מלפני 99 - ערב תכנית 2302א', לפיכך החריגה עומדת במותר. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. כך שההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח - איננה רלוונטית. ל"ר קווי בניין עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים". עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג': "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".- בוצע הליך פרסום נוסף להקלה בבנייה בנייה על קונטור בניין קיים לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.		

לא אותר היתר בנייה המאשר את הבינוי הקיים, ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה להקלה במתכונתה הנוכחית. ככל שקיים היתר בנייה מקורי, יש לצינו בהרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. לחלופין יש להמציא צילום ממפ"י המאשר כי המבנה קיים לפני אישור התכנית על הקרקע. נוסף על כך, נראה כי המוצע אינו תואם את הבינוי הקיים המוצג בהרמוניקה, לפיכך הקלה זו אינה רלוונטית. להלן התייחסות לקומת הקרקע לעניין זכויות בנייה: בחזית המערבית קיים בינוי בן קומה 1 - הוצג תצ"א מלפני 67 שאר הבינוי בחלקה מוצע להכשרה – הוצג תצ"א מלפני 99 - ערב תכנית 2302א', לפיכך חורגים מקו בנין. שטחי בניה טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר וסך השטחים לא חושבו כראוי בהרמוניקה. (ראה חישוב רובוט בהרמוניקה) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים לצורך בחינה סופית. בוצע עדכון בחישובי השטחים: אזורים מגורים 5 אחוזי בנייה מרביים עד 50% משטח המגרש שטח המגרש 720 להלן חישוב זכויות בנייה: $360 \text{ מ"ר} = 720 \times 0.5$ מוצע שטח עיקרי: 359 מ"ר, עומד במותר שטחי שירות: מותר עד 8% משטחי הבנייה המרביים להלן חישוב: $395.4 = 36.49 \text{ (שטחי ממ"דים)} + 359 \text{ (שטחים עיקריים)}$ $31.63 \text{ מ"ר} = 395.49 \times 0.08$ מותר שטחי שירות 31.63 מ"ר		

מוצע שטחי שירות) אחסנה בלבד) – 27.90 מ"ר, עומד במותר. מחסן- ע"פ סעיף 10א' 1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי" .. הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים במפלס -1.65 בשטח של כ- 27.90 מ"ר. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8% ראה סעיף שטחים מדרגות עפ"י סעיף 13-13 "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות.. תותר בנייתם בחריגה מקווי הבניין עד קו בנין אפס"- עפ"י הבקשה, מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות אך מקורות מקומה א' לקומת הגג, בחזית הצפונית. (קירוי המדרגות יוצר סגירה בין הקומות) סעיף 13 13 מתיר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות בלבד, ולכן מדרגות מקורות אינן עומדות בהוראות הסעיף. בנוסף, התכנון המוצע מהווה חריגה מקווי הבניין ואינו עומד בדרישות תקנות בנייה במרווחים וסטייה ניכרת. לפיכך, יש להסירן או לתכנן מחדש בגבולות קווי הבניין. *ככל שמתוכננות מדרגות בשונה מהוראות התכנית, יש לחשב כשטח עיקרי. תוקן כנדרש		

חניה - עפ"י סעיף 10א' 3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 2 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלומי. "אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" נראה כי התקבל אישור ל2 יח"ד בלבד, בעוד שהבקשה מציעה 3 יח"ד. לפיכך יש לפנות למחלקת הסדרי תנועה לקבלת אישור חדש, בהתאם למס' יח"ד המוצעות. מוצע 3 מק"ח, מאושר ע"י הסדרי תנועה מתאריך 13/01/2026 ממ"ד עפ"י סעיף 10א' 4:"מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א" - לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) בשטח של כ-14.81 מ"ר. בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן מוגדרים כחדרים מחוזקים. ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות. ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים. מוצע חללים להריסה ובניה מחדש כאשר בקומת הקרקע		

עמודת הממ"ד של הקומות העליונות מחושב כשטח עיקרי ולצידו חלל נוסף המשרת רק את קומת הקרקע ומחושב כממ"ד. על ע"ב לאשר את המוצע ע"י הג"א וכן להמציא אישור קונסטרוקטיביים המאפשרים את התכנון המוצע – נוסף כתנאי להיתר. 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". עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13: 8: - "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. ככל והגדרות מוצעות יש להציג בצבע כנהוג, הקיר/גדר בין כביש הגישה הקיים לבניין עצמו הנו נמוך ומהווה סכנה, יש לשקול הגבהתו בקיר בטון. תוקן כנדרש בניה בקיר משותף בחזית מערבית מדובר בבניה בקיר משותף עם השכן, הנושא לא מוצג ברור דיו בתכניות הקומות/ חתכים / חזיתות, יש להציג בצורה ברורה. ככל ויתברר כי ניתן לאשר את הבינוי המוצע בחריגה המוצעת מקווי הבניין, יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך הרלוונטי.		

עומד במותר, הוצג תצ"א מלפני 67, מדובר במבנה קיים בן קומה 1 הסמוך לגבול חלקה. ללא נגיעה בבינוי במסגרת הבקשה. מרפסות עפ"י סעיף 13: 12 "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס ± 0.00 דירה מס' 1 בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת מקורה בשטח של כ- 32.32 מ"ר אשר חושבה במניין השטחים העיקריים. מפלס +3.50 ומפלס +6.60 דירות מס' 2 ו 3- בחזית מזרחית-דרומית - מערבית מוצעת מרפסת זיז בצורת ר הנמצאת ב 2 חזיתות המבנה. עומק המרפסת- 1.4 מ'. אורך המרפסת כאורך החזית. עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. עומד במותר, מוצע מעקה סורג, לעניין עומק ואורך המרפסות, בוצע הליך פרסום נוסף ואילו ההקלות שפורסמו: בנייה על קונטור בניין קיים . הקלה בעומק ובאורך ובמעקה מרפסות בשונה מהמותר בתבע . תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07/04/2026 לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות		

התייחסות ראש הצוות ההרמוניקה משורטטת בצורה לא ברורה דיה, לא ברורה דרך הגישה לכל דירה בבניין, תכנית הפיתוח איננה ברורה וכן יש לוודות התאמה מלאה בין הקיים בפועל למוצג בבקשה. במידת הצורך יש לספק תמונות יותר ברורות מהשטח עבור הצוות המקצוע, כאשר כלל החלקים שלא יתאפשר הכשרתם במסגרת הבקשה הנוכחית, יש לסמן להריסה בצהוב ברור כולל גבולות ברורים של הבינוי להריסה בשחור והריסתם תהווה תנאי להיתר הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31-1"הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת"-.. יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. תוקן כנדרש תנאים טרם דיון מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 22/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה ממצב קיים . תנאי לטופס 4- צ בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " התקבלו אישורי שאר הגורמים		
בנייה על קונטור בניין קיים. הקלה בעומק ובאורך ובמעקה מרפסות בשונה מהמותר בתבע.	17/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת, היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, גובה בנייה מירבי, ואי עמידה בהוראות התכנית. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: נספח בינוי	16/09/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. - כך שההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח-איננה רלוונטית. קווי בניין עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים". עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג': "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".-(בכפוף לפרסום הקלה) לא אותר היתר בנייה המאשר את הבינוי הקיים, ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה להקלה במתכונתה הנוכחית. ככל שקיים היתר בנייה מקורי, יש לצינו בהרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. לחלופין יש להמציא צילום ממפ"י המאשר כי המבנה קיים לפני אישור התכנית על הקרקע. נוסף על כך, נראה כי המוצע אינו תואם את הבינוי הקיים המוצג בהרמוניקה, לפיכך הקלה זו אינה רלוונטית. שטחי בניה טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר וסך השטחים לא חושבו כראוי בהרמוניקה. (ראה חישוב רובוט בהרמוניקה) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים לצורך בחינה סופית. מחסן-		

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי". הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים במפלס 1.65- בשטח של כ- 27.90 מ"ר. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. מדרגות עפ"י סעיף 13 13- "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות.. תותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס"- עפ"י הבקשה, מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות אך מקורות מקומה א' לקומת הגג, בחזית הצפונית. (קירוי המדרגות יוצר סגירה בין הקומות) סעיף 13 13 מתיר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות בלבד, ולכן מדרגות מקורות אינן עומדות בהוראות הסעיף. בנוסף, התכנון המוצע מהווה חריגה מקווי הבנין ואינו עומד בדרישות תקנות בנייה במרווחים וסטייה ניכרת. לפיכך, יש להסירן או לתכנן מחדש בגבולות קווי הבנין. *ככל שמתוכננות מדרגות בשונה מהוראות התכנית, יש לחשבן כשטח עיקרי. חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 2 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלומי. "אין התנגדות לכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" נראה כי התקבל אישור ל2 יח"ד בלבד, בעוד שהבקשה מציעה 3	

יח"ד. לפיכך יש לפנות למחלקת הסדרי תנועה לקבלת אישור חדש, בהתאם למס' יח"ד המוצעות. ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס $0.00 \pm$) בשטח של כ-14.81 מ"ר. בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן מוגדרים כחדרים מחוזקים. ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות. ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים. 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".. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 8 : "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. ככל והגדרות מוצעות יש להציג בצבע כנהוג, הקיר/גדר בין כביש הגישה הקיים לבניין עצמו הנו נמוך ומהווה סכנה, יש לשקול הגבהתו בקיר בטון.		

בניה בקיר משותף בחזית מערבית מדובר בבניה בקיר משותף עם השכן, הנושא לא מוצג ברור דיו בתכניות הקומות/ חתכים / חזיתות, יש להציג בצורה ברורה. ככל ויתברר כי ניתן לאשר את הבינוי המוצע בחריגה המוצעת מקווי הבנין, יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך הרלוונטי. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס ± 0.00 דירה מס' 1 בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת מקורה בשטח של כ- 32.32 מ"ר אשר חושבה במניין השטחים העיקריים. מפלס +3.50 ומפלס +6.60 דירות מס' 2 ו-3 בחזית מזרחית- דרומית- מערבית מוצעת מרפסת זיז בצורת ר הנמצאת ב2 חזיתות המבנה. עומק המרפסת- 1.4 מ'. אורך המרפסת כאורך החזית. עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. התייחסות ראש הצוות ההרמוניקה משורטטת בצורה לא ברורה דיה, לא ברורה דרך הגישה לכל דירה בבניין, תכנית הפיתוח איננה ברורה וכן יש לוודא התאמה מלאה בין הקיים בפועל למוצג בבקשה.		

במידת הצורך יש לספק תמונות יותר ברורות מהשטח עבור הצוות המקצועי, כאשר כלל החלקים שלא יתאפשר הכשרתם במסגרת הבקשה הנוכחית, יש לסמן להריסה בצהוב ברור כולל גבולות ברורים של הבינוי להריסה בשחור והריסתם תהווה תנאי להיתר. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1-"הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" -.. יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. תנאים טרם דיון מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 22/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה ממצב קיים . תנאי לטופס 4- צ בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " 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.		
לדחות במתכונת המוצעת, היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, גובה בנייה מירבי, ואי עמידה בהוראות התכנית. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1: 1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. - כך שההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח- איננה רלוונטית.	10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים". עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג': "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".-(בכפוף לפרסום הקלה) לא אותר היתר בנייה המאשר את הבינוי הקיים, ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה להקלה במתכונתה הנוכחית. ככל שקיים היתר בנייה מקורי, יש לצינו בהרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. לחלופין יש להמציא צילום ממפ"י המאשר כי המבנה קיים לפני אישור התכנית על הקרקע. נוסף על כך, נראה כי המוצע אינו תואם את הבינוי הקיים המוצג בהרמוניקה, לפיכך הקלה זו אינה רלוונטית. שטחי בניה טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר וסך השטחים לא חושבו כראוי בהרמוניקה. (ראה חישוב רובוט בהרמוניקה) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים לצורך בחינה סופית. מחסן- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי"... הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים במפלס 1.65- בשטח של כ- 27.90 מ"ר. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3		

יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. מדרגות עפ"י סעיף 13 13 - "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות.. תותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס"- עפ"י הבקשה, מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות אך מקורות מקומה א' לקומת הגג, בחזית הצפונית. (קירוי המדרגות יוצר סגירה בין הקומות) סעיף 13 13 מתיר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות בלבד, ולכן מדרגות מקורות אינן עומדות בהוראות הסעיף. בנוסף, התכנון המוצע מהווה חריגה מקווי הבנין ואינו עומד בדרישות תקנות בנייה במרווחים וסטייה ניכרת. לפיכך, יש להסירן או לתכנן מחדש בגבולות קווי הבנין. *ככל שמתוכננות מדרגות בשונה מהוראות התכנית, יש לחשבן כשטח עיקרי. חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 2 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלומי. "אין התנגדות לכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" נראה כי התקבל אישור ל2 יח"ד בלבד, בעוד שהבקשה מציעה 3 יח"ד. לפיכך יש לפנות למחלקת הסדרי תנועה לקבלת אישור חדש, בהתאם למס' יח"ד המוצעות.		

ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) בשטח של כ-14.81 מ"ר. בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן מוגדרים כחדרים מחוזקים. ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות. ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים. 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".. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 8 : "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. ככל והגדרות מוצעות יש להציג בצבע כנהוג, הקיר/גדר בין כביש הגישה הקיים לבניין עצמו הנו נמוך ומהווה סכנה, יש לשקול הגבהתו בקיר בטון. בניה בקיר משותף בחזית מערבית מדובר בבניה בקיר משותף עם השכן, הנושא לא מוצג ברור דיו בתכניות הקומות/ חתכים / חזיתות, יש להציג		

בצורה ברורה. ככל ויתברר כי ניתן לאשר את הבינוי המוצע בחריגה המוצעת מקווי הבנין, יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך הרלוונטי. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיו בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס ± 0.00 דירה מס' 1 בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת מקורה בשטח של כ- 32.32 מ"ר אשר חושבה במניין השטחים העיקריים. מפלס 3.50 + ומפלס 6.60 + דירות מס' 2 ו-3 בחזית מזרחית-דרומית-מערבית מוצעת מרפסת זיו בצורת ר הנמצאת ב2 חזיתות המבנה. עומק המרפסת- 1.4 מ'. אורך המרפסת כאורך החזית. עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. התייחסות ראש הצוות ההרמוניקה משורטטת בצורה לא ברורה דיה, לא ברורה דרך הגישה לכל דירה בבניין, תכנית הפיתוח איננה ברורה וכן יש לוודות התאמה מלאה בין הקיים בפועל למוצג בבקשה. במידת הצורך יש לספק תמונות יותר ברורות מהשטח עבור הצוות המקצועי, כאשר כלל החלקים שלא יתאפשר הכשרתם במסגרת הבקשה הנוכחית, יש לסמן להריסה בצהוב ברור כולל גבולות ברורים של הבינוי להריסה בשחור והריסתם תהווה תנאי להיתר.		

הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1-"הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. תנאים טרם דיון מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 22/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה ממצב קיים . תנאי לטופס 4- צ בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " 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 : נספח רלוונטי : נספח בינוי ופיתוח מס' 1 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :	09/09/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. - כך שהחלקה שפורסמה לבניה בשונה מנספח-איננה רלוונטית. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5573.00 בתאריך 08/04/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים". עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג': "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבניין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".-(בכפוף לפרסום הקלה) לא אותר היתר בנייה המאשר את הבינוי הקיים, ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה להקלה במתכונתה הנוכחית. ככל שקיים היתר בנייה מקורי, יש לצינו בהרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. לחלופין יש להמציא צילום ממפ"י המאשר כי המבנה קיים לפני אישור התכנית על הקרקע. נוסף על כך, נראה כי המוצע אינו תואם את הבינוי הקיים המוצג בהרמוניקה, לפיכך הקלה זו אינה רלוונטית.		

מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה מבנה מגורים בן 3 קומות מעל הקרקע. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים 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 : 9.70 וע"כ המוצע עומד במותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 3 יח"ד- אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה : 720 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י $50\% : 50\% \times 720 = 360$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 311.89 מ"ר. שטח עיקרי קיים : 47.56 מ"ר. $311.89 + 47.56 = 359.45$ מ"ר סה"כ. טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר וסך השטחים לא חושבו		

כראוי בהרמוניקה. (ראה חישוב רובוט בהרמוניקה) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים לצורך בחינה סופית. שטח שירות- ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע: 64.30 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים: מחסנים, מדרגות, חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסן- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי"... הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים במפלס 1.65- בשטח של כ- 27.90 מ"ר. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. מדרגות עפ"י סעיף 13 13- "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות.. תותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס"- עפ"י הבקשה, מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות אך מקורות מקומה א' לקומת הגג, בחזית הצפונית. (קירוי המדרגות יוצר סגירה בין הקומות) סעיף 13 13 מתיר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות בלבד, ולכן מדרגות מקורות אינן עומדות בהוראות הסעיף. בנוסף, התכנון המוצע מהווה חריגה מקווי הבנין ואינו עומד בדרישות תקנות בנייה במרווחים וסטייה ניכרת. לפיכך, יש להסירן או לתכנן מחדש בגבולות קווי הבנין. *ככל שמתוכננות מדרגות בשונה מהוראות התכנית, יש לחשבן		

כשטח עיקרי. חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 2 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלומי. "אין התנגדות לכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" נראה כי התקבל אישור ל2 יח"ד בלבד, בעוד שהבקשה מציעה 3 יח"ד. לפיכך יש לפנות למחלקת הסדרי תנועה לקבלת אישור חדש, בהתאם למס' יח"ד המוצעות. ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) בשטח של כ-14.81 מ"ר. בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן מוגדרים כחדרים מחוזקים. ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות. ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים. 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".. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8 13 : "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. ככל והגדרות מוצעות יש להציג בצבע כנהוג, הקיר/גדר בין כביש הגישה הקיים לבניין עצמו הנו נמוך ומהווה סכנה, יש לשקול הגבהתו בקיר בטון. בניה בקיר משותף בחזית מערבית מדובר בבניה בקיר משותף עם השכן, הנושא לא מוצג ברור דיו בתכניות הקומות/ חתכים / חזיתות, יש להציג בצורה ברורה. ככל ויתברר כי ניתן לאשר את הבינוי המוצע בחריגה המוצעת מקווי הבנין, יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך הרלוונטי. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיו בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס ± 0.00 דירה מס' 1 בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת מקורה בשטח של כ- 32.32 מ"ר אשר חושבה במניין השטחים העיקריים. מפלס +3.50 ומפלס +6.60 דירות מס' 2 ו-3 בחזית מזרחית- דרומית- מערבית מוצעת מרפסת זיו בצורת ר הנמצאת ב2 חזיתות המבנה. עומק המרפסת- 1.4 מ'. אורך המרפסת כאורך החזית.		

עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. התייחסות ראש הצוות ההרמוניקה משורטטת בצורה לא ברורה דיה, לא ברורה דרך הגישה לכל דירה בבניין, תכנית הפיתוח איננה ברורה וכן יש לוודות התאמה מלאה בין הקיים בפועל למוצג בבקשה. במידת הצורך יש לספק תמונות יותר ברורות מהשטח עבור הצוות המקצוע, כאשר כלל החלקים שלא יתאפשר הכשרתם במסגרת הבקשה הנוכחית, יש לסמן להריסה בצהוב ברור כולל גבולות ברורים של הבינוי להריסה בשחור והריסתם תהווה תנאי להיתר. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1-1 "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14 ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח" - אין בנייה בשלבים. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 16/06/2025 ע"י אורטל בצלאל- " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך ה 15/16/2025. ההרמוניקה כוללת שינויים- הסלון בהכשרת עבירה " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 25/05/2025 ע"י ענבל כהנה. " מדובר בהכשרת עבירה " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 01/07/2025 ע"י שני מזרחי- " 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר ."		

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלו מי- " אין התנגדות לכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיוז " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 22/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה ממצב קיים . תנאי לטופס 4- צ בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
בניה על קונטור בניין קיים הקלה מנספח בינוי	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור רישום תצ"ר.	11
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	12
	הריסת המסומן בצהוב.	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	אישור לעמידה קונסטרוקטיבית לתכנון המוצע - הריסה ובניית ממ"דים חדשים	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 16/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת.
התקבלו אישורי הגורמים החסרים, בוצע הליך פרסום נוסף ואילו ההקלות שפורסמו:
בנייה על קונטור בניין קיים.

הקלה בעומק ובאורך ובמעקה מרפסות בשונה מהמותר בתבע.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 07/04/2026

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות

וההרמוניקה תוקנה כנדרש למעט ליקויים קלים כתנאי
להעברה לגורמים.

ממ"ד

עפ"י סעיף 10א' 4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א" -

לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) בשטח של 14.81 - מ"ר.

בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת
הקרקע, ולכן

מוגדרים כחדרים מחוזקים.

ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה
רציפה של

ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות.

ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי

ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן
בהרמוניקה

חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית
מבחינה

קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים.

מוצע חללים להריסה ובנייה מחדש כאשר בקומת הקרקע עמודת הממ"ד של הקומות העליונות
מחושב

כשטח עיקרי ולצידו חלל נוסף המשרת רק את קומת הקרקע ומחושב כממ"ד.

על ע"ב לאשר את המוצע ע"י הג"א וכן להמציא אישור קונסטרוקטיביים המאפשרים את התכנון
המוצע –

נוסף כתנאי להיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2022/0344.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסות + בניית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבאי אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

השליו 413, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2415	תחילת תוקף	18/03/1979			

תאור הבקשה

מספרי היתרים קודמים בחלקה :

מבקשים תוספת בניה ותוספת מרפסות זיז עבור דירות 6 ו 71 וכן עבור כלל הבניין מבקשים מעלית

התרי בניה קודמים

מבקשים תוספת בניה עבור בניין מגורים הכולל 5 קומות כאשר הקומה הראשונה כולל מקלט ומגורים, קיים היתר בניה

מקורי בת.ב 1978/751

יש לציין כי החלקה כוללת 4 בניינים כאשר למבנה המזרחי ניתן היתר בת.ב 1978/308 וכן ל 3 הבניינים הנוספים ניתן היתר

בת.ב 1978/750,1978/752,1978/751

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

1.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים -

2.הקלה 5% בגין בניית מעלית -

3.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31

תום מועד הגשת התנגדויות : 19.7.22

לבקשה התקבלו 4 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם כי מרפסת הזיז המבוקשת תגרום נזק לדירה שמתחת למרפסת זו וכן

מתנגדים לתחזוקה של המעלית המבוקשת

בעלי העניין בנכס :

הבקשה כוללת את חתימת המבקשים הרשומים בטאבו כאשר הנכס בבעלותם .

אישורים :

אישור חניה :אין צורך

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 21.8.2022

אישור שפ"ע : התקבל מיום 4.8.22

מידע קודם

מתאריך	
24/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
18/05/2026	חוות דעת תכנונית
	התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש, כל השטחים שהיו מוצעים עבור משפחת אלגוזי הוסרו וכעת מוצעת רק מעטפת ללא גישה.
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2415 תחילת תוקף : 18/03/1979 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 02/07/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כחלק מההליך בתנאים לקבלת היתר כאשר הגיעו לתשלומי היטלים אחד המבקשים החליט כי אינו מעוניין לשלם את המחיר הכרוך בהוצאת ההיתר וע"כ מעוניין לצאת מהבקשה, היות ונדרש להפוך דלת לחלון המבקש לא הוסר מהבקשה היות ויש לו שינוי בקיר החיצוני של הדירה אבל כעת מוצע להפחית את כל השטח המוצע של המבקש מתת חלקה 7 (משפחת אלגוזי). מבדיקה עולה כי אין מניעה לאשר את הבקשה להפחתת השטחים הנ"ל היות ולא משנה התייחסות קיימת בהחלטת וועדה לעניין חתימות שכנים וכן לעניין שלביות ביצוע היות ומוצעת מעטפת ללא שימוש. התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש, כל השטחים שהיו מוצעים עבור משפחת אלגוזי הוסרו וכעת מוצעת רק מעטפת ללא גישה.		
המתנגדים לא הגיעו לדיון בוועדה, ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. להן התייחסות הוועדה לטענות המתנגדים : - המתנגדת אסתר דשקונטאי, רחוב שליו 415 דירה 1, מתנגדת לעניין המרפסות אשר גורם חסימת אור ואוויר לדירה. תגובה- מדובר במתנגדת שגרה בבנין אחר כך שאין השפעה ישירה של הבניה המוצעת על המתנגדת. המתנגדת חוששת שבעתיד יאשרו מרפסות גם בבנין שלה והיא תפגע. הוועדה אינה מקבלת טענות מסוג זה לחשש מפגיעה עתידית, כל בקשה נבחנת לגופה.	02/07/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- המתנגד אברהם נריה, רחוב שליו 413, מתנגד לעניין המרפסות אשר יגרמו לחסימת אור ואוויר, תגובה- המתנגד גר 2 קומות מתחת לבניה המוצעת כאשר ההשפעה הנה מינימלית. - המתנגד אליאב לוי, רחוב שליו 413 דירה 3, מתנגד לבנייה - הבניה מעל חלונות חדרי השינה אשר ימנעו כניסת אור לחדרי השינה מצ"ב מכתב מפורט". למתנגד קיימת מרפסת סוכה כאשר למבקשים אין מרפסות כלל וזכותם למרפסת. לטענה להסתרת אור אוויר ושמש מדובר בפגיעה מידתית ולא בלתי סבירה ובאיזון האינטרסים, גובר האינטרס למרפסות. לטענה כי המרפסת פוגעת בקירוי שמתחתיה – הוועדה מחליטה שיש להציג פרט הנדסי לשיטת ביצוע המרפסת בצורה שלא תפגע בקירוי הקיים לרבות הסבר לדרך הביצוע בשטח או לחילופין הסכמה פוזיטיבית של הדייר הרלוונטי לכך שהנו מסכים להריסת קירוי המרפסת הקיים בדירתו לטובת בניית המרפסת המוצעת – כאשר יש לקבל אישור ראש הצוות לפתרון המוצע טרם העברה לגורמים. יש לציין שההרמוניקה תוקנה כנדרש אך יש לתקן דבר נוסף לעניין סך השטחים הנותרים עפ"י התב"ע מתחלקים ל- 44 יח"ד ולא 43 כמו שצוין ע"ג ההרמוניקה ראה בתיק המידע את מס הדיירים. כלומר סך השטח הנותר לכל דייר הינו 0.74 מ"ר. עדן עומד במותר לסך השטחים המוצעים כיוון שנותרו שטחים לניצול לדיירים המבקשים.		
התכנית תוקנה כנדרש אך יש לתקן דבר נוסף לעניין סך השטחים הנותרים עפ"י התב"ע מתחלקים ל- 44 יח"ד ולא 43 כמו שצוין ע"ג ההרמוניקה ראה בתיק המידע את מס הדיירים. כלומר סך השטח הנותר לכל דייר הינו 0.74 מ"ר. עדן עומד במותר לסך השטחים המוצעים כיוון שנותרו שטחים לניצול לדיירים המבקשים. מובאת לוועדה התנגדויות להן נימוק המתנגדים : 1. שם התנגד גבאי אברהם רחוב שליו 413 גילה, מתנגד לעניין הפרסום שלא בוצע כנדרש, לעניין המרפסות אשר יחסמו כניסת אור ואוויר לדירה (הוסרה התנגדות משפחת גבאי) 2. שם המתנגדת אסתר דשקונטאי, רחוב שליו 415 דירה 1, מתנגדת לעניין המרפסות אשר גורם חסימת אור ואוויר לדירה. 3. שם המתנגד יצחק הלל, רחוב שליו 411 דירה 1, מתנגד לעניין המרפסות אשר גורם לחסימת האור והאוויר.	06/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

4. שם המתנגדת אילנה וואזנה, רחוב שליו 413, מתנגדת לעניין המעלית והמרפסות אשר חוסמים את האור והאוויר (הוסרה התנגדות של משפחת וואזנה) 5. שם המתנגד אברהם נריה, רחוב שליו 413, מתנגד לעניין המרפסות אשר יגרמו לחסימת אור ואוויר, 6. שם המתנגד אליאב לוי, רחוב שליו 413 דירה 3, מתנגד לבנייה - " הבניה מעל חלונות חדרי השינה אשר ימנעו כניסת אור לחדרי השינה מצ"ב מכתב מפורט".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2415 תחילת תוקף : 18.3.1979 ייעוד הקרקע : מגורים 2 דברי הסבר : בתאריך 20/12/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת" להלן החלטת הוועדה : הבקשה מובאת לדחייה מהדברים הבאים : 1. מבקשים תוספת בניה הכוללת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו – עורך הבקשה פירט ע"ג ההרמוניקה כי נותרו סך של 5.27 מ"ר לכל דייר וקיים ויתור בסך של 5.44 מ"ר של הדייר בתת חלקה 3. סך השטחים המותרים לכל דייר הינו 7.99 מ"ר. מוצע בבקשה 7.65 מ"ר שטחים עיקריים לכל דירה עומד במותר. 2. המעלית המבוקשת בחזית מערבית מתוכננת בשטח המאושר כמקלט לא ניתן לגעת במקלט ללא מענה מיגוני לכל דיירי הבניין המשתמשים במקלט זה - המעלית בוטלה מהבקשה	15/10/2024	חוות דעת תכנונית

3. לא התקבלו הסכמות מלאות של השכנים וזאת כי מבטלים את המקלט וכן מבקשים מעלית מגרם מדרגות משותף - המעלית בוטלה מהבקשה לכן צורך בהסכמות השכנים 3. מבקשים מרפסות זיז המתוכננות בחריגה העולה על המותר בתקנות החוק - צומצם לנדרש ראה מטה להלן פרוט הבינוי המבוקש . קומת מרתף מבקשים לבטל את השירותים של המקלט הקיים על מנת להקים מעלית להנגשה – לא ניתן לבטל מיגון של כל הבניין לצורך נגישות ולכן יש לתכנן את המעלית במיקום שלא מבטל מקלט או שימוש אחר בבניין אלא רק במידה ויקבלו כתנאי מקדים לדיון אישור פיקוד העורף עבור השינוי המבוקש - המעלית בוטלה מהבקשה קומה א', קומה ב', קומה ג', קומה ד', ויציאה לגג בשל חדר מכונות . מבקשים פיר מעלית בחזית הצפונית מעל מקלט קיים כאשר הגישה למעלית ממעבר מקורה ע"י הקומות העליונות ובייתר הקומות המעלית מתחברת ע"י גשר לגרם המדרגות המשותף וזאת כאשר המעלית מתוכננת בתוך קוי הבנין ולכן אין צורך בפרסום הקלה - יש לשנות את מיקום המעלית באופן שלא יבטל את המקלט המהווה מיגון כך שלאחר תכנון נכון יבחן הנושא שוב - המעלית בוטלה מהבקשה הערה : לאחר שיחה עם עורך הבקשה עלה כי תיבחן האפשרות לתכנון המעלית ללא פגיעה במקלט קיים כך שעל עורך הבקשה להגיש את התכנון לאחר הוועדה וכן יש לצרף הדמיה של התכנון היות ומדובר במבנה הצמוד לשצ"פ עם נצפות גבוהה - המעלית בוטלה מהבקשה יש לציין כי נדרשו להגיש 66% הסכמות שכנים – הגישו כנדרש אך ידרשו להגיש שוב כי יש לשנות את תכנון המעלית - המעלית בוטלה מהבקשה לכן צורך בהסכמות השכנים יש לציין כי בקומה ג' עבור דירה 6 ודירה 7 מבקשים את הבינוי הבא : בחזית מערבית תוספת מרפסת זיז בעומק של 105 ס"מ כאשר המרפסת הפונה לחזית הצפונית חורגת מקו בנין כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים – הקלה זו לא מאושרת כמפורט להלן : מרפסת זו גורמת לקירוי של מרפסת הדירה בקומה מתחת ולפי התמונות ניתן לראות שמרפסת זו כוללת סגירה כך שהקירוי גורם לשטח המרפסת להפוך לשטח עיקרי לא הוכח ייתרת שטחים ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו - עורך הבקשה פירט ע"ג		

ההרמוניקה המאושרת כי נותר לכל דייר בבניין סך של 5.27 מ"ר שטח עיקרי כאשר קירוי המרפסת הינה בסך של כ- 3 מ"ר לכן עומד בנדרש. תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – עומדים בדרישה היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה - עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק- מבקשים חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שלא עולה על 40% כנדרש וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 311 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 112 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 105 ס"מ כנדרש בחזית מזרחית מבקשים תוספת מרפסת זיז בעומק של 200 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין, פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים - ניתן לאשר הקלה זו לאחר עמידה בדברים הבאים : תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק - מבקשים חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שעולה על 40% וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 460 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 184 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 200 ס"מ ולכן יש לצמצם את עומק המרפסת - צומצם לנדרש 1.84 מ". לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים והמאושרים וכמובן עמידה בשטח המותר – תוקן כנדרש		
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. מבקשים תוספת בניה הכוללת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו	20/12/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

2. המעלית המבוקשת בחזית מערבית מתוכננת בשטח המאושר כמקלט לא ניתן לגעת במקלט ללא מענה מיגוני לכל דיירי הבניין המשתמשים במקלט זה . 3. לא התקבלו הסכמות מלאות של השכנים וזאת כי מבטלים את המקלט וכן מבקשים מעלית מגרם מדרגות משותף 3. מבקשים מרפסות זיז המתוכננות בחריגה העולה על המותר בתקנות החוק . להלן פרוט הבינוי המבוקש . קומת מרתף מבקשים לבטל את השירותים של המקלט הקיים על מנת להקים מעלית להנגשה – לא ניתן לבטל מיגון של כל הבניין לצורך נגישות ולכן יש לתכנן את המעלית במיקום שלא מבטל מקלט או שימוש אחר בבניין אלא רק במידה ויקבלו כתנאי מקדים לדיון אישור פיקוד העורף עבור השינוי המבוקש. קומה א', קומה ב' , קומה ג' , קומה ד' , ויציאה לגג בשל חדר מכונות . מבקשים פיר מעלית בחזית הצפונית מעל מקלט קיים כאשר הגישה למעלית ממעבר מקורה ע"י הקומות העליונות ובייתר הקומות המעלית מתחברת ע"י גשר לגרם המדרגות המשותף וזאת כאשר המעלית מתוכננת בתוך קוי הבנין ולכן אין צורך בפרסום הקלה - יש לשנות את מיקום המעלית באופן שלא יבטל את המקלט המהווה מיגון כך שלאחר תכנון נכון יבחן הנושא שוב הערה : לאחר שיחה עם עורך הבקשה עלה כי תיבחן האפשרות לתכנון המעלית ללא פגיעה במקלט קיים כך שעל עורך הבקשה להגיש את התכנון לאחר הוועדה וכן יש לצרף הדמיה של התכנון היות ומדובר במבנה הצמוד לשצ"פ עם נצפות גבוהה יש לצין כי נדרשו להגיש 66% הסכמות שכנים – הגישו כנדרש אך ידרשו להגיש שוב כי יש לשנות את תכנון המעלית יש לציין כי בקומה ג' עבור דירה 6 ודירה 7 מבקשים את הבינוי הבא : בחזית מערבית תוספת מרפסת זיז בעומק של 105 ס"מ כאשר המרפסת הפונה לחזית הצפונית חורגת מקו בנין כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים – הקלה זו לא מאושרת כמפורט להלן : מרפסת זו גורמת לקירוי של מרפסת הדירה בקומה מתחת ולפי התמונות ניתן לראות שמרפסת זו כוללת סגירה כך שהקירוי גורם לשטח המרפסת להפוך לשטח עיקרי לא הוכח ייתרת שטחים ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו . תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה	

משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – עומדים בדרישה היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה - עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק- מבקשים חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שלא עולה על 40% כנדרש וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 311 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 112 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 105 ס"מ כנדרש בחזית מזרחית מבקשים תוספת מרפסת זיז בעומק של 200 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין, פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים - ניתן לאשר הקלה זו לאחר עמידה בדברים הבאים : תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק - מבקשים חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שעולה על 40% וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 460 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 184 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 200 ס"מ ולכן יש לצמצם את עומק המרפסת . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים והמאושרים וכמובן עמידה בשטח המותר . תוקף החלטת הוועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התב"ע החלה על החלקה הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 2415 תחילת תוקף 18.3.1979 הקובעת אזור מגורים 2 . תכנית זו כפופה למתאר 62 .	23/11/2022	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי : התכנית לא כוללת נספחי בניה קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים ניתן לראות התייחסות לבינוי בסעיף בינוי . מס' קומות וגובה לא מבוקש שינוי במספר קומות אלא מעלית בגובה העולה על הגובה המאושר לצורך חדר מכוונות דבר זה לא מהווה תוספת קומה אך יש לתכנן את הגובה שלא יעלה על גובה הגג הקיים .. מס' יח"ד : לא מבקשים תוספת יח"ד אך יש לציין כי הבניין המזרחי כולל 16 יח"ד ו31 הבניינים הנוספים כוללים ביחד 27 יח"ד וזאת כי בכל בניין יש 9 יח"ד . בינוי : קומת מרתף מבקשים לבטל את השירותים של המקלט הקיים על מנת להקים מעלית להנגשה – לא ניתן לבטל מיגון של כל הבניין לצורך נגישות ולכן יש לתכנן את המעלית במיקום שלא מבטל מקלט או שימוש אחר בבניין אלא רק במידה ויקבלו כתנאי מקדים לדיון אישור פיקוד העורף עבור השינוי המבוקש. קומה א', קומה ב', קומה ג', קומה ד', ויציאה לגג בשל חדר מכוונות . מבקשים פיר מעלית בחזית הצפונית מעל מקלט קיים כאשר הגישה למעלית ממעבר מקורה ע"י הקומות העליונות ובייתר הקומות המעלית מתחברת ע"י גשר לגרם המדרגות המשותף וזאת כאשר המעלית מתוכננת בתוך קוי הבנין ולכן אין צורך בפרסום הקלה - יש לשנות את מיקום המעלית באופן שלא יבטל את המקלט המהווה מיגון כך שלאחר תכנון נכון יבחן הנושא שוב הערה : לאחר שיחה עם עורך הבקשה עלה כי תיבחן האפשרות לתכנון המעלית ללא פגיעה במקלט קיים כך שעל עורך הבקשה להגיש את התכנון לאחר הוועדה וכן יש לצרף הדמיה של התכנון היות ומדובר במבנה הצמוד לשצ"פ עם נצפות גבוהה יש לציין כי נדרשו להגיש 66% הסכמות שכנים – הגישו כנדרש אך ידרשו להגיש שוב כי יש לשנות את תכנון המעלית		

יש לציין כי בקומה ג' עבור דירה 6 ודירה 7 מבקשים את הבינוי הבא : בחזית מערבית תוספת מרפסת זיז בעומק של 105 ס"מ כאשר המרפסת הפונה לחזית הצפונית חורגת מקו בנין כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים – הקלה זו לא מאושרת כמפורט להלן : מרפסת זו גורמת לקירוי של מרפסת הדירה בקומה מתחת ולפי התמונות ניתן לראות שמרפסת זו כוללת סגירה כך שהקירוי גורם לשטח המרפסת להפוך לשטח עיקרי לא הוכח ייתרת שטחים ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו . תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – עומדים בדרישה היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה - עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק- מבקשים חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שלא עולה על 40% כנדרש וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 311 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 112 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 105 ס"מ כנדרש בחזית מזרחית מבקשים תוספת מרפסת זיז בעומק של 200 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין, פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים - ניתן לאשר הקלה זו לאחר עמידה בדברים הבאים : תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק - מבקשים חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שעולה על 40% וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 460 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 184 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 200 ס"מ ולכן יש לצמצם את עומק המרפסת . שטחי בנייה : בבקשה זו מבקשים תוספת בניה מכוח ייתרת שטחי בניה עיקרים , הקלה כמותית של 6% וכן ויתורי זכויות להלן פרוט שטח נותר לניצול : לפי החישוב של עורך הבקשה עולה כי לא הוצג באופן ברור מה		

השטח הנותר לניצול לכל שכן כך שמברור מול המערכת עולה כי מדובר בחלקה מספר 74 הכוללת 4 בנינים כאשר להם מאושר שטח בהיקף של 3570.93 מ"ר כמפורט להלן .: בנין מספר אחד בחזית המזרחית כולל 2 כניסות ובו מאושר שטח עיקרי בהיקף של 1306.76 מ"ר אשר ניתן בת.ב 1978/308 כאשר יש בקשה נוספת עבור השינויים שנעשו תוך כדי בניה בשטח עיקרי של 12.1 מ"ר אשר ניתן בת.ב 1978/38.1 וכן החלקה כוללת עוד 3 בנינים אשר זהים אחד לשני עבור כל בניין קיים היתר בניה מקורי שניתן ב ת.ב 1978/750+ת.ב 1978/751+ת.ב 1978/752 כאשר היתר זה כולל שטח עיקרי בהיקף של 738.59 מ"ר ולכן סה"כ השטח המאושר ל3 בנינים אלו עומד על 2215.77 מ"ר יש בקשה נוספת לכל בנין עבור השינויים שנעשו תוך כדי בניה ואשר ניתן ב ת.ב 1978/750.1+ת.ב 1978/751.1+ת.ב 1978/752.1+ת.ב 1978/752.1 בשטח עיקרי של 12.1 מ"ר ולכן סה"כ השטח המאושר ל3 בנינים אלו עומד על 48.4 מ"ר לפי טבלת השטחים של התב"ע ניתן לבנות בהיקף של 3588 מ"ר כך שניתן לראות כי השטח הנותר לבניה הוא 17.07 מ"ר (3588-3570.93=17.07) שטח זה מתחלק בין כל הדיירים בחלקה הגדולה שהיא 74 וכוללת 43 יח"ד כך שלכל דירה נותר 0.4 מ"ר להלן פרוט שטח מ6% הקלה כמותית השטח המותר לבניה מכח הקלה זו הינו 20.76 מ"ר (6%x346 =20.76) כאשר שטח זה מתחלק לכל הדירות הקיימות בחלקה שהם 9 יח"ד , עבור כל דירה יש 2.3 מ"ר לסיכום ניתן לראות כי לכל דירה נותר 2.7 מ"ר ולכן השטח המבוקש לכל דירה בהיקף של 7.65 חורג מהשטח המותר ויש לצמצמו. שטח שרות להלן פרוט שטח בגין תוספת מעלית בהיקף של 5% משטח החלקה המהווה 17.3 מ"ר (5%x346 =17.3) שטח זה ניתן לניצול עבור נגישות לתוספת מעלית ומעברים לפי התב"ע של המעליות . בבקשה הנוכחית לא מחשבים נכון את השטח המבוקש בגין המעברים המובילים למעלית ולכן לאחר תכנון נכון יבחן עמידות בשטח המבוקש יובהר כי השטח המתקבל לנגישות הינו עבור הבניין הקיים על חלקה 39 היות ולאחר ההיתר המקורי שניתן למספר בנינים עשו חלוקה לשטחים .	

מרפסות זיז מותר לכל דירה 12 מ"ר מרפסת זיז מבוקש לכל דירה שטח בהיקף של כ 11 מ"ר כנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים וכמובן עמידה בשטח המותר . התנגדויות : התקבלו 4 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם כי מרפסת הזיז המבוקשת תגרום נזק לדירה שמתחת למרפסת זו וכן מתנגדים לתחזוקה של המעלית המבוקשת		
המלצת המחלקה הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. מבקשים תוספת בניה הכוללת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו 2. המעלית המבוקשת בחזית מערבית מתוכננת בשטח המאושר כמקלט לא ניתן לגעת במקלט ללא מענה מיגוני לכל דיירי הבניין המשתמשים במקלט זה . 3. לא התקבלו הסכמות מלאות של השכנים וזאת כי מבטלים את המקלט וכן מבקשים מעלית מגרם מדרגות משותף 3. מבקשים מרפסות זיז המתוכננות בחריגה העולה על המותר בתקנות החוק . להלן פרוט הבינוי המבוקש . קומת מרתף מבקשים לבטל את השירותים של המקלט הקיים על מנת להקים מעלית להנגשה – לא ניתן לבטל מיגון של כל הבניין לצורך נגישות ולכן יש לתכנן את המעלית במיקום שלא מבטל מקלט או שימוש אחר בבניין אלא רק במידה ויקבלו כתנאי מקדים לדיון אישור פיקוד העורף עבור השינוי המבוקש. קומה א', קומה ב', קומה ג', קומה ד', ויציאה לגג בשל חדר מכונות .	23/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מבקשים פיר מעלית בחזית הצפונית מעל מקלט קיים כאשר הגישה למעלית ממעבר מקורה ע"י הקומות העליונות ובייתר הקומות המעלית מתחברת ע"י גשר לגרם המדרגות המשותף וזאת כאשר המעלית מתוכננת בתוך קוי הבנין ולכן אין צורך בפרסום הקלה - יש לשנות את מיקום המעלית באופן שלא יבטל את המקלט המהווה מיגון כך שלאחר תכנון נכון יבחן הנושא שוב הערה : לאחר שיחה עם עורך הבקשה עלה כי תיבחן האפשרות לתכנון המעלית ללא פגיעה במקלט קיים כך שעל עורך הבקשה להגיש את התכנון לאחר הוועדה וכן יש לצרף הדמיה של התכנון היות ומדובר במבנה הצמוד לשצ"פ עם נצפות גבוהה יש לציין כי נדרשו להגיש 66% הסכמות שכנים – הגישו כנדרש אך ידרשו להגיש שוב כי יש לשנות את תכנון המעלית יש לציין כי בקומה ג' עבור דירה 6 ודירה 7 מבקשים את הבינוי הבא : בחזית מערבית תוספת מרפסת זיז בעומק של 105 ס"מ כאשר המרפסת הפונה לחזית הצפונית חורגת מקו בנין כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים – הקלה זו לא מאושרת כמפורט להלן : מרפסת זו גורמת לקירוי של מרפסת הדירה בקומה מתחת ולפי התמונות ניתן לראות שמרפסת זו כוללת סגירה כך שהקירוי גורם לשטח המרפסת להפוך לשטח עיקרי לא הוכח ייתרת שטחים ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו . תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – עומדים בדרישה היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה - עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק- מבקשים חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שלא עולה על 40% כנדרש וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 311 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 112 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 105 ס"מ כנדרש בחזית מזרחית מבקשים תוספת מרפסת זיז בעומק של 200 ס"מ כאשר מרפסת זו חורגת מקו בנין, פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים - ניתן לאשר הקלה זו לאחר עמידה בדברים הבאים : תכנון מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר כאשר הגישה משטח עיקרי – מתוכנן כנדרש מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין – יש מענה למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין היות ולכל דירה קיימת מרפסת גג פתוחה לשמים		

שטח מרפסות הזיז לא עולה על 12 מ"ר לדירה עומדים בדרישה חריגה מקו בנין לפי תקנות החוק - מבקשים חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שעולה על 40% וזאת כי המרחק בין קו בנין לגבול החלקה הינו 460 ס"מ וכן ניתן לחרוג עד 184 ס"מ בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 200 ס"מ ולכן יש לצמצם את עומק המרפסת . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת של שטחי הבניה המבוקשים והמאושרים וכמובן עמידה בשטח המותר .		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים - הקלה 5% בגין בניית מעלית - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 -	20/06/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש, כל השטחים שהיו מוצעים עבור משפחת אלגוזי הוסרו וכעת מוצעת רק מעטפת ללא גישה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1995/0951.04</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

בן גבריאלי 7, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30116	128	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
3360	תחילת תוקף	30/01/1986			
7655	תחילת תוקף	17/06/2004			

תאור הבקשה

מספר הגשה: 128927

היתרים קודמים:

1995/951.1

1995/951.2

1995/951.3

כל ההיתרים נבדקו.

מהות הבקשה :

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

בשכונת תלפיות, בן גביראל 7.

גוש 30116 חלקה 128.

מוצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.76 :

מוצע מרפסת גג בתחום קווי הבניין.

קומה ג' מפלס +8.54, קומת הגג :

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

כמו"כ מוצע הריסת בנייה בעבירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות

הקלה בגובה הבניין

הקלה - שינוי מנספח בינוי

הקלה בניוד שטחים לקומת הגג

בנייה שלא בהינף אחד

חריגה בקווי בניין, בנייה בקונטור מבנה קיים

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 128.

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

מידע קודם

מתאריך		
24/05/2026 מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים כמפורט להלן : התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת : עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי. תגובת המחלקה : עפ"י נתוני המערכת לא נפתח תיק באגף התכנון ואו במנהל התכנון ע"כ לא נראה כי ישנה פגיעה ממשית. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות ולא נמצא במערכת העירונית תיק שנפתח להתחדשות עירונית וכן ישנה בקשה מקבילה שמקודמת ללא התנגדות זו. הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים. התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 06/01/2026. התקבלה התייחסות מפורשת מהממונה על המידע לעניין קווי הבניין, נדרש לתקן את סימון מפת המדידה על גבי ההרמוניקה ולא רק בתיק המידע.		בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית	18/05/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 7655 תחילת תוקף : 17/06/2004 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 08/08/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט " לדחות במתכונת המוצעת". " המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תוספת שטחים לפי הצורך. התקבלה התנגדות אחת לבקשה הנידונה". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : תיקונים מתוך ההחלטה : שלביות ביצוע : הבקשה מוצגת כעומדת בנאי זה, אבל הבינוי אומנם הוצע ואושר בהיתרים קודמים אבל בפועל נבנתה רק מרפסת ולא כל הבינוי מהקומה מטה. פורסמה הקלה לנידון, אך היות והמצב בשטח הינו כי אין בינוי מהקומות מטה וקיימת מרפסת גג שאושרה בהיתר 1995/951.2 הכוללת עמודים יש להסדיר את המצב בשטח להיתר שהתקבל היות והשינויים לא מהותיים לחזית ולמיקום העמודים אלא לאופן חלוקת השטחים (קוד השטחים) , במידה ולא יותאם לא ניתן להכיר בבניה זו כקיימת. כמו"כ הבינוי המוצג בנספח לא תואם את המוצע בהרמוניקה ולכן הקלות אלה לא מתייתרות. הוצגה תכנית התואמת היתרים קודמים.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 06/01/2026. התקבלה התייחסות מפורשת מהממונה על המידע לעניין קווי הבניין, נדרש לתקן את סימון מפת המדידה על גבי ההרמוניקה ולא רק בתיק המידע. מרפסות גג : מוצעת מרפסת שמוגדרת כמרפסת גג כאשר עפ"י המצב בשטח ועפ"י היתרים קודמים מדובר במרפסת על עמודים. היות וניתן כבר היתר למרפסת זו ונבנתה בפועל אבל בשינויים לא מהותיים מההיתר יש להציג את ההרמוניקה עפ"י מה שקיים בפועל ובמידת הצורך להציג חלק מהשטחים להכשרה בכפוף לעמידה בהוראות התב"ע. בוצע תיאום להיתרים קודמים כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת : עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי. תגובת המחלקה : עפ"י נתוני המערכת לא נפתח תיק באגף התכנון ואו במנהל התכנון ע"כ לא נראה כי ישנה פגיעה ממשית. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות ולא נמצא במערכת העירונית תיק שנפתח להתחדשות עירונית וכן ישנה בקשה מקבילה שמקודמת ללא התנגדות זו. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .		

- תוקנו הליקויים שנדרשו ע"ג הרמוניקה a. כל התיקונים בוצעו כנדרש.		
המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תוספת שטחים לפי הצורך. התקבלה התנגדות אחת לבקשה הנידונה. שלביות ביצוע : הבקשה מוצגת כעומדת בנאי זה, אבל הבינוי אומנם הוצע ואושר בהיתרים קודמים אבל בפועל נבנתה רק מרפסת ולא כל הבינוי מהקומה מטה. פורסמה הקלה לנידון, אך היות והמצב בשטח הינו כי אין בינוי מהקומות מטה וקיימת מרפסת גג שאושרה בהיתר 1995/951.2 הכוללת עמודים יש להסדיר את המצב בשטח להיתר שהתקבל היות והשינויים לא מהותיים לחזית ולמיקום העמודים אלא לאופן חלוקת השטחים (קוד השטחים), במידה ולא יותאם לא ניתן להכיר בבניה זו כקיימת. כמו"כ הבינוי המוצג בנספח לא תואם את המוצע בהרמוניקה ולכן הקלות אלה לא מתייתרות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתווקת לארכיב אופטי מתאריך 06/01/2026.	11/03/2026	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות גג : מוצעת מרפסת שמוגדרת כמרפסת גג כאשר עפ"י המצב בשטח ועפ"י היתרים קודמים מדובר במרפסת על עמודים. היות וניתן כבר היתר למרפסת זו ונבנתה בפועל אבל בשינויים לא מהותיים מההיתר יש להציג את ההרמוניקה עפ"י מה שקיים בפועל ובמידת הצורך להציג חלק מהשטחים להכשרה בכפוף לעמידה בהוראות התב"ע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת : עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי. תגובת המחלקה : עפ"י נתוני המערכת לא נפתח תיק באגף התכנון ואו במנהל התכנון ע"כ לא נראה כי ישנה פגיעה ממשית. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תוספת שטחים לפי הצורך. התקבלה התנגדות אחת לבקשה הנידונה. שלביות ביצוע :	23/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מוצגת כעומדת בנאי זה, אבל הבינוי אומנם הוצע ואושר בהיתרים קודמים אבל בפועל נבנתה רק מרפסת ולא כל הבינוי מהקומה מטה. פורסמה הקלה לנידון, אך היות והמצב בשטח הינו כי אין בינוי מהקומות מטה וקיימת מרפסת גג שאושרה בהיתר 1995/951.2 הכוללת עמודים יש להסדיר את המצב בשטח להיתר שהתקבל היות והשינויים לא מהותיים לחזית ולמיקום העמודים אלא לאופן חלוקת השטחים (קוד השטחים), במידה ולא יותאם לא ניתן להכיר בבניה זו כקיימת. כמו"כ הבינוי המוצג בנספח לא תואם את המוצע בהרמוניקה ולכן הקלות אלה לא מתייתרות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתווקת לארכיב אופטי מתאריך 06/01/2026. מרפסות גג : מוצעת מרפסת שמוגדרת כמרפסת גג כאשר עפ"י המצב בשטח ועפ"י היתרים קודמים מדובר במרפסת על עמודים. היות וניתן כבר היתר למרפסת זו ונבנתה בפועל אבל בשינויים לא מהותיים מההיתר יש להציג את ההרמוניקה עפ"י מה שקיים בפועל ובמידת הצורך להציג חלק מהשטחים להכשרה בכפוף לעמידה בהוראות התב"ע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת : עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי. תגובת המחלקה : עפ"י נתוני המערכת לא נפתח תיק באגף התכנון וואו במנהל התכנון ע"כ לא נראה כי ישנה פגיעה ממשית. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3360 תחילת תוקף : 30/01/1986 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3360 תחילת תוקף 30/01/1986 (אזור מגורים 1). מתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק-מחייב. הבקשה אינה תואמת נספח בינוי פורסמה הקלה לנידון , התקבלה התנגדות לבקשה יפורט בהרחבה בסעיפים הרלוונטיים. שלביות ביצוע : התוספת תהא בשלבים בהקבלה לבניה מהקומה מטה כחלפי	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. בינוי חלקי – גג הבינוי יהווה מרפסת תקינה עם מעקה. פרט למקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו, שיתחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. הבקשה מוצגת כעומדת בנאי זה, אבל הבינוי אומנם הוצע ואושר בהיתרים קודמים אבל בפועל נבנתה רק מרפסת ולא כל הבינוי מהקומה מטה. פורסמה הקלה לנידון, אך היות והמצב בשטח הינו כי אין בינוי מהקומות מטה וקיימת מרפסת גג שאושרה בהיתר 1995/951.2 הכוללת עמודים יש להסדיר את המצב בשטח להיתר שהתקבל היות והשינויים לא מהותיים לחזית ולמיקום העמודים אלא לאופן חלוקת השטחים (קוד השטחים), במידה ולא יותאם לא ניתן להכיר בבניה זו כקיימת. כמו"כ הבינוי המוצג בנספח לא תואם את המוצע בהרמוניקה ולכן הקלות אלה לא מתייתרות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתווקת לארכיב אופטי מתאריך 06/01/2026. מס' קומות : מותר לפי נספח : 3 קומות מעל לקומת הקרקע. מוצע בבקשה : תוספת קומה חדשה מעבר ל-3 קיימות, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להוסיף תוספת קומה בהקלה. פורסמה הקלה לנידון, אין מניעה לאשר בכפוף ליתר הסעיפים. גובה בניה : המוצע חורג מגובה הבניה המותר עפ"י המתאר לבניין בן 3 קומות, היות ופורסמה הקלה לנידון אין מניעה לאפשר את גובה הקומה המוצעת.		

גובה המוצע הינו : 12.39 מ'. שטחי בניה : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. מותר עפ"י נספח הבינוי : 17.96 מ"ר. מוצע בבקשה : 17.92 מ"ר, לא חורג. למרות ששטחי הבניה עומדים במותר , הבקשה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי לחלוטין. מוצע ניווד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה, הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל הדירות בקומה ב'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים לא נוצלו שטחי בניה אלו. יצוין כי יתירה מכך כי הוצגה תכנית צל ישימה ישנה בקשה מקבילה למימוש הזכויות על גג המבנה לדיירים נוספים (בקשה מס' 1995/951.5). למרות כל האמור לעיל למבקש ישנם עבירות בניה קיימות בגג שהוצגו במסגרת הבקשה הנידונה להריסה בצהוב. היות ופועל יוצא של מימוש ההיתר הינו הריסת הבינוי בפועל וכן עפ"י הוראות התכנית הריסה יהווה תנאי לתחילת עבודות. הוראות התב"ע להריסה - סעיף [11]: "הגדרות המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי בקשות להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, הוראה זו יפה גם לגבי הגדרות שמחוץ לקו הכחול והבנויות בשטח פתוח ציבורי עירוני" ע"כ ניתן לאפשר תנאי להריסה לתחילת עבודות- התווסף תנאי ידני במערכת. ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור חדר מחוזק - ראה סעיף רלוונטי. תימוכין קניינים :		

בוצעה בדיקה במעמד פתיחת התיק באמצעות דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. מרפסות גג : מוצעת מרפסת שמוגדרת כמרפסת גג כאשר עפ"י המצב בשטח ועפ"י היתרים קודמים מדובר במרפסת על עמודים. היות וניתן כבר היתר למרפסת זו ונבנתה בפועל אבל בשינויים לא מהותיים מההיתר יש להציג את ההרמוניקה עפ"י מה שקיים בפועל ובמידת הצורך להציג חלק מהשטחים להכשרה בכפוף לעמידה בהוראות התב"ע. חדר מחוזק : מוצע חדר מחוזק בשטח של 15.67 מ"ר שהשטח העודף מהמותר חושב כשטח עיקרי, המוצע הינו בתחום קווי הבניין כפי שפורט ונאמר לעיל בסעיף קווי בניין. תכנית צל – הוצגה תכנית וכן ישנה בקשה מקבילה עבור 3 יח"ד בגג. אומנם יצוין כי טרם נבדקו זכויות הבניה של הבקשה המקבילה אבל ברור שניתן להתחשב בכך כתכנית צל. אישור הסדרי תנועה : ל"ר לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור. איכות הסביבה: התקבל אישור. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים.		

אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תוספת שטחים לפי הצורך. התקבלה התנגדות אחת לבקשה הנידונה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת : עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי. תגובת המחלקה : עפ"י נתוני המערכת לא נפתח תיק באגף התכנון ולא במנהל התכנון ע"כ לא נראה כי ישנה פגיעה ממשית. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות הקלה בגובה הבניין הקלה - שינוי מנספח בינוי הקלה בניוד שטחים לקומת הגג בנייה שלא בהינף אחד חריגה בקווי בניין, בנייה בקונטור מבנה קיים	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות - הקלה בגובה הבנין - הקלה - שינוי מנספח בינוי - הקלה בניוד שטחים לקומת הגג - בניה לא בהינף אחד -	16/05/2023	הכנת נוסח פרסום

חריגה בקווי בנין בניה בקונטור מבנה קיים -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים כמפורט להלן :

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת :

עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי.

תגובת המחלקה :

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

- המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות ולא נמצא במערכת העירונית תיק שנפתח להתחדשות עירונית וכן ישנה בקשה מקבילה שמקודמת ללא התנגדות זו.

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

קווי בניין :

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

התקבלה התייחסות מפורשת מהממונה על המידע לעניין קווי הבניין, נדרש לתקן את סימון מפת המדידה על גבי ההרמוניקה ולא רק בתיק המידע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2020/0299.01</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה ו תוספת קומה מעל בנין קיים סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אבו סרחאן מוסעב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רבאיעה סמטה 12 3 , אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996	101	אזור מגורים 6	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת אום ליסון, ברחוב רבאיעה סמטה 12 מס' בית 3.

מבוקשת תוספת בניה מעל בניה קיימים ותוספת מבנה בסמיכות לקיים- סה"כ מבוקשת דירה מעל דירה קיימת ועוד 2 יח"ד במבנה החדש הסמוך לקיים.

הבניין הינו 2 קומות מגורים בכל חתך, והמבנה עצמו הינו כשני אגפים.

קיים היתר בניה אשר אושר בשנים האחרונות- מס' בקשה 2020/299.00, בו אושרה יח"ד אחת בשטח של כ- 110 מ"ר.

בעלויות

הבעלויות נבדקו עפ"י מסמכי אישור רישום בפנקסי המקרקעין.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

הוגש טופס 19 שבו מצוין כי המבקש הינו הבעלים היחידי במקרקעין.

מידע קודם

מתאריך	חוות דעת תכנונית
24/05/2026	
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683 א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 6 הבקשה נדונה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. הבקשה התעכבה זמן רב כיוון שהיו דין ודברים מול הלשכה המשפטית בעניין תכנון מבנה נוסף בחלקה, חו"ד הלשכה המשפטית- הנדון : הקמת שני מבנים על מגרש בהתאם ל תכנית 2683 א' 1. התבקשתי לבחון האם ניתן להקים שני מבנים על מגרש בהתאם לתוכנית 2683 א' וזאת ללא צורך בהקלה (להלן : "התוכנית"). 2. אציין כי, מעיון בהוראות התוכנית, סעיף 8 יי (להלן "הסעיף") קובע כדלהלן : 3. ניתן לראות כי, התוכנית ביקשה להבדיל את השטח שמסומן באות א' משאר השטחים שבתוכנית וקבעה שבשטח זה יהיה ניתן להקים בניין מגורים אחד. 4. למעט הסעיף הנ"ל, אין התייחסות בתוכנית לגבי מספר המבנים שיבנו בשאר השטחים. 5. בנוסף, מהמידע אשר נמסר לי מאת אגף הרישוי, אושרו בעבר בקשות להקמת שני מבנים על מגרש, וזאת ללא צורך בהקלה. 6. לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לאפשר הקמת שני	

מבנים על המגרש וזאת ללא צורך בהקלה, מאחר ואין הוראה בתוכנית אשר שוללת את האפשרות להקמת שני מבנים במגרש, דהיינו הקמת שני מבנים במגרש נעשית בהתאם להוראות התוכנית החלה, וכן על סמך העובדה, שאושרו הקמת שני מבנים על מגרש בבקשות בעבר ללא צורך בהקלה, ובהינתן לכך שהבניה המבוקשת אינה בשטח המסומן בתשריט באות א', ובכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית החלות. •יובהר כי חוות דעת זו ניתנה ביחס לתוכנית 2683 א' ואינה מהווה מקור לפרשנות תכנונית או משפטית, ואין להחילה או להסיק ממנה על תוכניות אחרות. התייחסות להרמוניקה המתוקנת : שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר - 316.50 מ"ר- השטח העיקרי המבוקש 309.83 מ"ר אשר מהווים 36.71% משטח המגרש, עומדים בזכויות הבניה. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים : תוכנית פיתוח מפלס +0.00, - 664.00 הבקשה מציגה תוספת מבנה עבור יח"ד חדשה, הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. דווקו עובי הקווים בשרטוט כך שכלל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- ניתן לאשר. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, אשר הגישה אליה מחזית צפונית בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. וכן, יש לתת את הדעת לכך שמקסימום מדרגות במהלך הינו 16 מדרגות, כרגע מתוכננות 18 מדרגות, יש לתקן למהלך מדרגות תקני. בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- ניתן לאשר. עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, תכנון "צמד" זה אושר ע"י חנאן במהלך הטיפול בבקשה.		

תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, במבנה החדש המוצע. ההרמוניקה תוקנה כנדרש מבחינת שרטוט גרפי. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס +6.40, 670.40 עבור הבניין החדש מוצג בהרמוניקה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות בגג ע"י סולם עלי לגג- ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הוצגה בעבר מעבר לגבול קווי הבניין- הבניה המוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ניתן לאשר. הוראות בניה: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. התייחסות לאישורי גורמים הנדרשים כחלק מהליך הרישוי- עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה- בבדיקה נוספת נראה כי נפלה טעות כיוון שההתייחסות שצורפה לבקשה הינה עבור מערב העיר, צורף אישור מתוקן לבקשה מתאריך 07/09/2023. עפ"י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- סימון החניות הוסר מההרמוניקה ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה לאחר הוועדה. לעניין נושא הבעלויות- בתאריך 17/09/2025 עניין הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו ונדרש להגיש מס רכוש ירדני/ישראלי.		
לעניין פטור מחניות. עפ"י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- סימון החניות הוסר מההרמוניקה ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את	24/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : להעביר לאישור הוועדה המחוזית

התאום מולם. הבקשה נדונה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. הבקשה התעכבה זמן רב כיוון שהיו דין ודברים מול הלשכה המשפטית בעניין תכנון מבנה נוסף בחלקה, חוו"ד הלשכה המשפטית- הנדון : הקמת שני מבנים על מגרש בהתאם ל תכנית 2683 א' 1. התבקשתי לבחון האם ניתן להקים שני מבנים על מגרש בהתאם לתוכנית 2683 א' וזאת ללא צורך בהקלה (להלן : "התוכנית"). 2. אציין כי, מעיון בהוראות התוכנית, סעיף 8 י' (להלן "הסעיף") קובע כדלהלן : 3. ניתן לראות כי, התוכנית ביקשה להבדיל את השטח שמסומן באות א' משאר השטחים שבתוכנית וקבעה שבשטח זה יהיה ניתן להקים בניין מגורים אחד. 4. למעט הסעיף הנ"ל, אין התייחסות בתוכנית לגבי מספר המבנים שיבנו בשאר השטחים. 5. בנוסף, מהמידע אשר נמסר לי מאת אגף הרישוי, אושרו בעבר בקשות להקמת שני מבנים על מגרש, וזאת ללא צורך בהקלה. 6. לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לאפשר הקמת שני מבנים על המגרש וזאת ללא צורך בהקלה, מאחר ואין הוראה בתוכנית אשר שוללת את האפשרות להקמת שני מבנים במגרש, דהיינו הקמת שני מבנים במגרש נעשית בהתאם להוראות התוכנית החלה, וכן על סמך העובדה, שאושרו הקמת שני מבנים על מגרש בבקשות בעבר ללא צורך בהקלה, ובהינתן לכך שהבניה המבוקשת אינה בשטח המסומן בתשריט באות א', ובכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית החלות. •יובהר כי חוות דעת זו ניתנה ביחס לתוכנית 2683 א' ואינה מהווה מקור לפרשנות תכנונית או משפטית, ואין להחילה או להסיק ממנה על תוכניות אחרות. התייחסות להרמוניקה המתוקנת : שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א'		

אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר - 316.50 מ"ר - השטח העיקרי המבוקש 309.83 מ"ר אשר מהווים 36.71% משטח המגרש, עומדים בזכויות הבניה. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים : תוכנית פיתוח מפלס +0.00, - 664.00 הבקשה מציגה תוספת מבנה עבור יח"ד חדשה, הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. דווקו עובי הקווים בשרטוט כך שכלל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- ניתן לאשר. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, אשר הגישה אליה מחזית צפונית בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. וכן, יש לתת את הדעת לכך שמקסימום מדרגות במהלך הינו 16 מדרגות, כרגע מתוכננות 18 מדרגות, יש לתקן למהלך מדרגות תקני. בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- ניתן לאשר. עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, תכנון "צמד" זה אושר ע"י חנאן במהלך הטיפול בבקשה. תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, במבנה החדש המוצע. ההרמוניקה תוקנה כנדרש מבחינת שרטוט גרפי. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס +6.40, 670.40 עבור הבניין החדש מוצג בהרמוניקה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות בגג ע"י סולם עלי לגג- ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום : 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		

הבניה המוצעת הוצגה בעבר מעבר לגבול קווי הבניין- הבניה המוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ניתן לאשר. הוראות בניה : הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. לעניין נושא הבעלויות- בתאריך 17/09/2025 עניין הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו ונדרש להגיש מס רכוש ירדני/ישראלי.		
כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר- 316.50 מ"ר- השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ"ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ"ר. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים : תוכנית פיתוח מפלס +0.00,-, 664.00 הבקשה מציגה תוספת יח"ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך שכלל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרסום הקלה לבניה בחריגה. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

במפלס זה מוצעות 2 מ"ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ"י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה. תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי. יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע"ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים. בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן. עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע"מ לעמוד בדרישת ה"צמד". תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, האגף החדש המוצע. ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס' 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל. בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא הקלה. לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון. לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס' 1 לדירה מס' 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן. יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש. החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע"י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני המבנים ע"מ שלא ייווצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ'- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום.		

הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין. עבור דירה מס' 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר, כמשלימה ל"צמד" למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע"מ לעמוד במדיניות האגף לעניין "צמד" נדרש לתקן. נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס +6.40, 670.40 במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה- ניתן לאשר את המוצע. אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים. בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו. תוכנית קומת גגות נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום : 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו- המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה- יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין- נדרש לתקן. הוראות בניה : הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם "חוו"ד חברת חשמל"- נדרש להשלים את התאום מולם כתנאי לדיון נוסף.		

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.		
כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר - 316.50 מ"ר - השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ"ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ"ר. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים : תוכנית פיתוח מפלס 0.00+/-, 664.00 הבקשה מציגה תוספת יח"ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך שכלל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרסום הקלה לבניה בחריגה. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב	16/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בטופוגרפיה הקיימת. במפלס זה מוצעות 2 מ"ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ"י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה. תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי. יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע"ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים. בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן. עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע"מ לעמוד בדרישת ה"צמד". תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, האגף החדש המוצע. ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס' 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל. בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא הקלה. לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון. לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס' 1 לדירה מס' 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן. יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש. החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע"י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני המבנים ע"מ שלא ייוצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ'- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום.		

הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין. עבור דירה מס' 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר, כמשלימה ל"צמד" למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע"מ לעמוד במדיניות האגף לעניין "צמד" נדרש לתקן. נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס +6.40, 670.40 במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה- ניתן לאשר את המוצע. אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים. בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו. תוכנית קומת גגות נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום : 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו- המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה- יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין- נדרש לתקן. הוראות בניה : הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם "חוו"ד חברת חשמל"- נדרש להשלים את התאום מולם כתנאי לדיון		

נוסף. 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 : 2683 א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 6 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2683 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום : 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו- המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם	16/04/2024	חוות דעת תכנונית

עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה- יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין- נדרש לתקן. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 2 קומות - הבקשה מציגה מס' קומות תואם לתוכנית, כל חתך מציג 2 קומות, ניתן לאשר. גובה הגובה המותר אינו מצוין במטרים בתוכנית, גובה הקומות המוצעות הינו כ- 3.00 מ' בכל מפלס, ההוראה של התוכנית היא שגובה הבניין לא יעלה על שתי קומות- סעיף 8 ב', ניתן לאשר. מס' יח"ד ניתן לאשר בשטח התוכנית 3 יח"ד לדונם, גודל מגרש הינו 844 מ"ר, עפ"י המוצג בהרמוניקה מבוקשות 3 יח"ד וקיימת יח"ד בהיתר הבניה המקורי, בוקשה הקלה לתוספת יח"ד, סך הכל 4 יח"ד, ניתן לאשר. הוראות בניה : הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר- 316.50 מ"ר- השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ"ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ"ר. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים : תוכנית פיתוח מפלס +0.00, -664.00 הבקשה מציגה תוספת יח"ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרסום הקלה לבניה בחריגה. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב	

בטופוגרפיה הקיימת. במפלס זה מוצעות 2 מ"ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ"י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה. תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי. יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע"ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים. בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן. עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמודים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע"מ לעמוד בדרישת ה"צמד". תוכנית קומה ראשונה מפלס 3.20, +, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, האגף החדש המוצע. ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס' 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל. בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא הקלה. לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות סטייה ניכרת/בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון. לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס' 1 לדירה מס' 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן. יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש. החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע"י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני המבנים ע"מ שלא יוצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ'- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום.		

הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין. עבור דירה מס' 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר, כמשלימה ל"צמד" למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע"מ לעמוד במדיניות האגף לעניין "צמד" נדרש לתקן. נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס +6.40, 670.40 במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה- ניתן לאשר את המוצע. אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים. בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו. תוכנית קומת גגות נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף עפ"י טופס 19 שצורף נראה כיקיים בעלים נופים, לא צורפה חתימה של בעל זכות זו, נדרש להשלים. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 17/12/2023. -חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/03/2024, " אין התנגדות לתוכנית עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן. לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה, אין גישה סטטוטורית לחלקה". -חוו"ד תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 29/01/2024, "3 יח"ד, יש לתכנן פח 1 ליטר בנפח 350 ליטר". -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/03/2024, " אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה בהמשך לחוות דעת בתיק מס' 2020/0299".		

עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם "חו"ד חברת חשמל" - נדרש להשלים את התאום מולם כתנאי לדיון נוסף.		
תוספת יח"ד	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.	11
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים של דרישה לכתובת.	12
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

לעניין פטור מחניות.

עפ"י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה - סימון החניות הוסר מההרמוניקה ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את התאום מולם.

הבקשה נדונה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי.

הבקשה התעכבה זמן רב כיוון שהיו דין ודברים מול הלשכה המשפטית בעניין תכנון מבנה נוסף בחלקה,

חוו"ד הלשכה המשפטית-

הנדון : הקמת שני מבנים על מגרש בהתאם ל תכנית 2683 א'

1. התבקשתי לבחון האם ניתן להקים שני מבנים על מגרש בהתאם לתוכנית 2683 א' וזאת ללא צורך בהקלה (להלן : "התוכנית").

2. אציין כי, מעיון בהוראות התוכנית, סעיף 8 י' (להלן "הסעיף") קובע כדלהלן :

3. ניתן לראות כי, התוכנית ביקשה להבדיל את השטח שמסומן באות א' משאר השטחים שבתוכנית וקבעה שבשטח זה יהיה ניתן להקים בניין מגורים אחד.

4. למעט הסעיף הנ"ל, אין התייחסות בתוכנית לגבי מספר המבנים שיבנו בשאר השטחים.

5. בנוסף, מהמידע אשר נמסר לי מאת אגף הרישוי, אושרו בעבר בקשות להקמת שני מבנים על מגרש, וזאת ללא צורך בהקלה.

6. לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לאפשר הקמת שני מבנים על המגרש וזאת ללא צורך בהקלה, מאחר ואין הוראה בתוכנית אשר שוללת את האפשרות להקמת שני מבנים במגרש, דהיינו הקמת שני מבנים במגרש נעשית בהתאם להוראות התוכנית החלה, וכן על סמך העובדה, שאושרו הקמת שני מבנים על מגרש בבקשות בעבר ללא צורך בהקלה,

ובהינתן לכך שהבניה המבוקשת אינה בשטח המסומן בתשריט באות א', ובכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית החלות.

•יובהר כי חוות דעת זו ניתנה ביחס לתוכנית 2683 א' ואינה מהווה מקור לפרשנות תכנונית או משפטית, ואין להחילה או להסיק ממנה על תוכניות אחרות.

התייחסות להרמוניקה המתוקנת :

שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א'

אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר - 316.50 מ"ר - השטח העיקרי המבוקש 309.83 מ"ר אשר מהווים 36.71% משטח המגרש, עומדים בזכויות הבניה.

זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר.

פרוט השטחים המוצעים :

תוכנית פיתוח מפלס $+0.00$, -664.00

הבקשה מציגה תוספת מבנה עבור יח"ד חדשה, הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. דו"ק עובי הקווים בשרטוט כך שכל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- ניתן לאשר.

מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, אשר הגישה אליה מחזית צפונית בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת.

וכן, יש לתת את הדעת לכך שמקסימום מדרגות במהלך הינו 16 מדרגות, כרגע מתוכננות 18 מדרגות, יש לתקן למהלך מדרגות תקני.

בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- ניתן לאשר.

עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, תכנון "צמד" זה אושר ע"י חנאן במהלך הטיפול בבקשה.

תוכנית קומה ראשונה מפלס $+3.20$, -667.20

במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, במבנה החדש המוצע.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש מבחינת שרטוט גרפי.

תוכנית קומה יציאה לגג מפלס $+6.40$, -670.40

עבור הבניין החדש מוצג בהרמוניקה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות בגג ע"י סולם עלי לגג- ניתן לאשר.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת הוצגה בעבר מעבר לגבול קווי הבניין- הבניה המוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ניתן לאשר.

הוראות בניה :

הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת.

לעניין נושא הבעלויות- בתאריך 17/09/2025 עניין הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו ונדרש להגיש מס רכוש ירדני/ישראלי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1999/0050.11</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, תוספת מרפסת, תוספת חצר אנגלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מאיו שולמית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

רבי חלפתא 13 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4663	תחילת תוקף	04/02/1999	18	אזור מגורים מיוחד	502

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב רבי חלפתא 13 בשכונה קטמון הישנה בניין מגורים בן 4 קומות.

תוכנית זו מציעה תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, וחצר אנגלית.

במפלסים: -5.65, -2.85, 0.00 כאשר התוספת במפלס -5.65 הינו תוספת קומה המבקשת בסטייה ניכרת בנוגע לקומות המותר עד 4 קומות.

מידע קודם

מתאריך	
24/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 26/02/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת היות ולא הוכח מקור השטחים עבור הבניה במפלס 5.65- , וכן מדובר בתוספת לשתי דירות כאשר ישנו מבקש אחד וע"פ נסח הטאבו איננו בעלים של שתי ת"ח. בנוסף בוצעו התיקונים ע"פ הפירוט להלן : מספר יחידות דיור- ע"פ סעיף 9(ד) : "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד, יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד- ההרמוניקה תוקנה כנדרש. בפגישה שנערכה הובהר ע"י ע"ב לר"צ כי אכן קיימות בפועל 7 דירות שחלקן אוחדו בעבר, ממה שמוצג בנסח הטאבו. הוגשו הוכחות להבהרת עניין זה- ממחלקת הארנונה ובתשריט הבית המשותף, אין מניעה לאשר את השינויים המוצעים. דירה 1 מפלס 5.65- : ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה- בפגישה עם ר"צ וע"ב הוצג תשריט בית משותף אשר נקלט בארכיב האופטי. ההרמוניקה כללה ניוד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף- ההרמוניקה תוקנה כנדרש והשטח העיקרי שבוקש בתת הקרקע בוטל. עבור דירה מס' 1 אושר ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי היות והתוכנית לא התייחסה לכך- ללא שינוי. מפלס 2.85- : מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה- בפגישה של ע"ב מול ר"צ התבהרו הפרטים, קיים היתר ומוצע כעת להרחיבה בהתאם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. דירה 2 מפלס +0.00 : יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל זכות אחד במפלס 2.85- – צורפו המסמכים הנדרשים למבקש במפלס זה, כנדרש. בהתאם לפניית ע"ב/מבקש לחברי הוועדה נטען שמדובר בטעות טכנית בשלבי ההגשה ושיוסיפו את המבקש והבעלים הנוסף לבקשה- בפגישה מול ר"צ ועו"ד סוכם כי לא נדרש משלוח הודעות מכיוון שתוספת הבניה לא גדלה ומדובר בעניין טכני של מבקש נוסף בטופס ראשון אשר סודר. המוצע תואם נספח חוץ מהממ"ד אשר חושב כ"שטח שרות", הוצגו מידות מלאות וייעודי חדרים. שטח כולל של הדירה הותאם לטבלה בנספח הבינוי.	בכפוף לשינויים ובתנאים

תימוכין קנייניים בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה- הוגשו החתימות הנדרשות, נדרשות 6 חתימות מתוך 9, אשר מוצגות ע"ג ההרמוניקה. תיקונים בהרמוניקה, להתאים קונטור המחסן והמעבר לחישוב הרובוט.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4663 תחילת תוקף : 04/02/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 26/02/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת היות ולא הוכח מקור השטחים עבור הבניה במפלס 5.65-, וכן מדובר בתוספת לשתי דירות כאשר ישנו מבקש אחד וע"פ נסח הטאבו איננו בעלים של שתי ת"ח. בנוסף בוצעו התיקונים ע"פ הפירוט להלן : מספר יחידות דיור- ע"פ סעיף 9(ד) : "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד, יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד- ההרמוניקה תוקנה כנדרש. בפגישה שנערכה הובהר ע"י ע"ב לר"צ כי אכן קיימות בפועל 7 דירות שחלקן אוחדו בעבר, ממה שמוצג בנסח הטאבו. הוגשו הוכחות להבהרת עניין זה- ממחלקת הארנונה ובתשריט הבית המשותף, אין מניעה לאשר את השינויים המוצעים. דירה 1 מפלס 5.65- : ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה- בפגישה עם ר"צ וע"ב הוצג תשריט בית משותף אשר נקלט בארכיב האופטי. ההרמוניקה כללה ניווד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף- ההרמוניקה תוקנה כנדרש והשטח העיקרי שבוקש בתת הקרקע בוטל. עבור דירה מס' 1 אושר ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי היות והתוכנית לא התייחסה לכך- ללא שינוי. מפלס -2.85 : מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה- בפגישה של ע"ב מול ר"צ התבהרו הפרטים, קיים היתר ומוצע כעת להרחיבה בהתאם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. דירה 2 מפלס +0.00 : יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל זכות אחד במפלס -2.85 – צורפו המסמכים הנדרשים למבקש במפלס זה, כנדרש. בהתאם לפניית ע"ב/מבקש לחברי הוועדה נטען שמדובר בטעות טכנית בשלבי ההגשה ושיוסיפו את המבקש והבעלים הנוסף לבקשה- בפגישה מול ר"צ ועו"ד סוכם כי לא נדרש משלוח הודעות מכיוון שתוספת הבניה לא גדלה ומדובר בעניין טכני של מבקש נוסף בטופס ראשון אשר סודר. המוצע תואם נספח חוץ מהממ"ד אשר חושב כ"שטח שרות", הוצגו מידות מלאות וייעודי חדריים. שטח כולל של הדירה הותאם לטבלה בנספח הבינוי. תימוכין קנייניים בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה- הוגשו החתימות הנדרשות, נדרשות 6 חתימות מתוך 9, אשר מוצגות ע"ג ההרמוניקה.		
היות ולא הוכח מקור השטחים עבור הבניה במפלס -5.65, וכן מדובר בתוספת לשתי דירות כאשר ישנו מבקש אחד וע"פ נסח הטאבו איננו בעלים של שתי ת"ח. בנוסף יש לבצע את התיקונים ע"פ הפירוט להלן : מספר יחידות דיור ע"פ סעיף 9(ד) : "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד. יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד.	26/02/2025	דיון בועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת

לפיכך על עורך הבקשה לתת את הדעת ע"כ בהרמוניקה המתוקנת . בפניית ע"ב לוועדה במייל, מסבירים שבשלב מסויים אוחדו 4 דירות בבנין ל-2 דירות, על ע"ב להציג היתרים רלוונטיים כאשר הכי חשוב הנו לוודות שהאיחוד איננו קשור למבקשים במסגרת הבקשה הנוכחית. שטחי בניה התכנית קבעה בסעיף 9(ו) ששטחי הבניה הנם מירביים . ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד סטפני שילו מיום 30.01.2022 משמעות הדבר שזה כולל שטחים של מטרות עיקריות ושירות מה שאומר שלא ניתן להוסיף שטח למחסן מכוח המתאר. בעקבות פניית המבקשים לוועדה, נבחן הנושא בשנית ונמצא שחו"ד המשפטית המצויינת לעיל מתייחסת לתכניות שהופקדו לפני 1992, כך שהיות שהתכנית הרלוונטית לענייננו הופקדה לאחר מכן אזי רק לדירה מס' 1 התכנית התקפה לא התייחסה לשטחי שירות ולכן עבורה ניתן להוסיף שטח ממ"ד + מחסן בנוסף לזכויות העיקריות שנתנה התכנית לדירה זו. דירה 1 מפלס -5.65 : ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון. לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה, באשר לא הוכח מקור זכויות הבניה כאשר ההסבר שרושמת ע"ב בהרמוניקה הנו שמבקשים ניוד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף. לא ניתן לאשר הקלה זו משתי סיבות : בכללי לא ניתן לקבל זיכוי שטחים מדירה אחת לשניה כאשר מדובר בזכויות מכוח תכנית התואמות לנספח בינוי. התכנית התייחסה לתוספת הממ"דים לדירות כאשר נרשם ע"ג החדר של דירה 2 באופן מפורש שהנו משמש לממ"ד כך שזכויות הבניה שהתכנית נתנה כוללות בתוכן שטח לממ"ד אשר חושבו במקרה זה לשטח עיקרי היות וכך התייחסה התכנית לממ"דים ולכן לא ניתן לקבל שטח שירות לממ"ד מעבר לזכויות שנתנה התכנית עבור דירה 2. כך שלגבי דירה 2, לא ניתן לאשר זיכוי שטחים מכוח הממ"ד היות וכפי שהוסבר לעיל התכנית התייחסה לכך שדירה זו מקבלת ממ"ד מכוח הזכויות העיקריות של התב"ע, ככל ולע"ב יש הוכחה שונה יש להציג לצוות המקצועי והיא תיבחן. זאת מלבד לדירה מס' 1 אשר ניתן כמוסבר לעיל לקבל עבורה ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי היות והתכנית לא התייחסה לכך.		

מפלס 2.85- : מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה, על ע"ב להציג היתר רלוונטי כיוון שלא נמצא במערכת ייעודי קרקע. בנוסף, מבקשים להשלים את הדירה (היות וכנראה לא קיימת במלואה ע"פ נספח הבינוי), ההשלמה בעיקרון תואמת לנספח חלקית, יש להשלים מידות מלאות ע"מ לוודות זאת. דירה 2 מפלס +0.00 : יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל זכות אחד במפלס -2.85 בלבד. אבל יש מבקש ובעל נכס נוסף עבור מפלס זה, על ע"ב לצרף הסבר. בהתאם לפניית ע"ב/מבקש לחברי הוועדה נטען שמדובר בטעות טכנית בשלבי ההגשה ושיוסיפו את המבקש והבעלים הנוסף לבקשה, יש להשלים מול בוחנן הרישוי לרבות ביצוע תקנה 36 מחדש היות ולדיירי הבניין לא נודע לעניין פרטי המבקש הנוסף. המוצע על פניו נראה כתואם נספח חוץ מהממ"ד שיש לחשב כשטח עיקרי ע"פ ההסבר לעיל, וכן יש להציג מידות מלאות וייעודי חדרים ע"מ לבדוק שטח כולל של הדירה והתאמתו למותר ע"פ הטבלה בנספח הבינוי שלפיה סה"כ שטח הדירה הנו 134.89 מ"ר. מחסן : בהתאם להסבר לעיל ניתן להוסיף מחסן בנוסף לזכויות של התכנית היות והיא הופקדה לאחר 92 ולא התייחסה למחסנים וכן כפופה למתאר. תימוכין קנייניים בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה הנושא לא נבדק היות ולפי מה שמפורט לעיל לא ניתן לאשר בכלל בניה במרתף. ככל ויתברר אחרת אזי יש לוודות קיום התימוכין הקנייניים. תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
היות ולא הוכח מקור השטחים עבור הבניה במפלס 5.65-, וכן מדובר בתוספת לשתי דירות כאשר ישנו בקש אחד וע"פ נסח הטאבו איננו בעלים של שתי ת"ח. בנוסף יש לבצע את התיקונים ע"פ הפירוט להלן : מספר יחידות דיור ע"פ סעיף 9(ד) : "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד. יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד. לפיכך על עורך הבקשה לתת את הדעת ע"כ בהרמוניקה המתוקנת . שטחי בניה התכנית קבעה בסעיף 9(ו) ששטחי הבניה הנם מירביים . ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד סטפני שילו מיום 30.01.2022 משמעות הדבר שזה כולל שטחים של מטרות עיקריות ושירות מה שאומר שלא ניתן להוסיף שטח למחסן מכוח המתאר. דירה 1 מפלס 5.65- :	13/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון. לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה, באשר לא הוכח מקור זכויות הבניה כאשר ההסבר שרושמת ע"ב בהרמוניקה הנו שמבקשים ניוד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף. לא ניתן לאשר הקלה זו משתי סיבות : בכללי לא ניתן לקבל זיכוי שטחים מדירה אחת לשניה כאשר מדובר בזכויות מכוח תכנית התואמות לנספח בינוי. התכנית התייחסה לתוספת הממ"דים לדירות כאשר נרשם ע"ג החדר של דירה 2 באופן מפורש שהנו משמש לממ"ד כך שזכויות הבניה שהתכנית נתנה כוללות בתוכן שטח לממ"ד אשר לחשבו במקרה זה לשטח עיקרי היות וכך התייחסה התכנית ולכן לא ניתן לקבל שטח שירות לממ"ד מעבר לזכויות שנתנה התכנית. בנוסף, מבקשים במרתף עבור דירה מס' 1 הוספת ממ"ד כשטח שירות מעבר לזכויות שנתנה התכנית. לא ניתן לאשר היות וכפי שהוסבר לעיל התכנית התייחסה לכך שכל דירה מקבלת ממ"ד מכוח הזכויות העיקריות של התב"ע, ככל ולע"ב יש הוכחה שונה יש להציג לצוות המקצועי והיא תיבחן. מפלס 2.85 - : מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה, על ע"ב להציג היתר רלוונטי כיוון שלא נמצא במערכת ייעודי קרקע. בנוסף, מבקשים להשלים את הדירה (היות וכנראה לא קיימת במלואה ע"פ נספח הבינוי), ההשלמה בעיקרון תואמת לנספח חלקית, יש להשלים מידות מלאות ע"מ לוודאות זאת. מצד שני עניין הממ"ד צוין לעיל לפיכך יש להציע ממ"ד ע"פ הנספח שיחושב כשטח עיקרי. דירה 2 מפלס +0.00 : יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל אחד במפלס -2.85 בלבד. אבל יש מבקש ובעל נכס נוסף עבור מפלס זה, על ע"ב לצרף הסבר. המוצע על פניו נראה כתואם נספח חוץ מהממ"ד שיש לחשב כשטח עיקרי ע"פ ההסבר לעיל, וכן יש להציג מידות מלאות וייעודי חדרים ע"מ לבדוק שטח כולל של הדירה והתאמתו למותר ע"פ הטבלה בנספח הבינוי שלפיה סה"כ שטח הדירה הנו 134.89 מ"ר. מחסן : בהתאם להסבר לעיל לעניין שטחים מירביים, לא ניתן להוסיף	

מחסן בנוסף לזכויות של התכנית. תימוכין קנייניים בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה הנושא לא נבדק היות ולפי מה שמפורט לעיל לא ניתן לאשר בכלל בניה במרתף. ככל ויתברר אחרת אזי יש לוודות קיום התימוכין הקנייניים. תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4663 תחילת תוקף : 04/02/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מס' תכנית שחלה בחלקה : 4663 תחילת תוקף : 04/02/1999 אזור מגורים מיוחד. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר.	13/02/2025	חוות דעת תכנונית

התוכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי. כגון : תוספת קומה בסטייה ניכרת והזזת המוצע מחוץ לקווי הבניין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5964.00 מיום : 06/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאשרים בחזית צפון מזרח ולא בוצע הקלה עברה, יש לבקש בתחום קווי הבניין. ולכן על עורך הבקשה לתקן את התוכנית כך שכל המוצע יהיה בתוך קווי הבניין. מספר קומות ע"פ סעיף 9(ה) בתקנון מותרים 4 קומות. מוצע תוספת קומה נוספת מפלס -5.65 אשר פורסמה עברה הקלה מתאימה. גבהים ללא שינוי בגובה. מספר יחידות דיור ע"פ סעיף 9(ד) : "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד. יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד.		

לפיכך על עורך הבקשה לתת את הדעת ע"כ בהרמוניקה המתוקנת . שטחי בניה התכנית קבעה בסעיף 9(ו) ששטחי הבניה הנם מירביים . ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד סטפני שילו מיום 30.01.2022 משמעות הדבר שזה כולל שטחים של מטרות עיקריות ושירות מה שאומר שלא ניתן להוסיף שטח למחסן מכוח המתאר . דירה 1 מפלס -5.65 : ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון .לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה, באשר לא הוכח מקור זכויות הבניה כאשר ההסבר שרושמת ע"ב בהרמוניקה הנו שמבקשים ניוד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף. לא ניתן לאשר הקלה זו משתי סיבות : בכללי לא ניתן לקבל זיכוי שטחים מדירה אחת לשניה כאשר מדובר בזכויות מכוח תכנית התואמות לנספח בינוי. התכנית התייחסה לתוספת הממ"דים לדירות כאשר נרשם ע"ג החדר של דירה 2 באופן מפורש שהנו משמש לממ"ד כך שזכויות הבניה שהתכנית נתנה כוללות בתוכן שטח לממ"ד אשר לחשבו במקרה זה לשטח עיקרי היות וכך התייחסה התכנית ולכן לא ניתן לקבל שטח שירות לממ"ד מעבר לזכויות שנתנה התכנית. בנוסף, מבקשים במרתף עבור דירה מס' 1 הוספת ממ"ד כשטח שירות מעבר לזכויות שנתנה התכנית. לא ניתן לאשר היות וכפי שהוסבר לעיל התכנית התייחסה לכך שכל דירה מקבלת ממ"ד מכוח הזכויות העיקריות של התב"ע, ככל ולע"ב יש הוכחה שונה יש להציג לצוות המקצועי והיא תיבחן. מפלס -2.85 : מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה, על ע"ב להציג היתר רלוונטי כיוון שלא נמצא במערכת ייעודי קרקע. בנוסף, מבקשים להשלים את הדירה (היות וכנראה לא קיימת במלואה ע"פ נספח הבינוי), ההשלמה בעיקרון תואמת לנספח חלקית, יש להשלים מידות מלאות ע"מ לוודאות זאת.		

מצד שני עניין הממ"ד צוין לעיל לפיכך יש להציע ממ"ד ע"פ הנספח שיחושב כשטח עיקרי. דירה 2 מפלס +0.00 : יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל אחד במפלס -2.85 בלבד. אבל יש מבקש ובעל נכס נוסף עבור מפלס זה, על ע"ב לצרף הסבר. המוצע על פניו נראה כתואם נספח חוץ מהממ"ד שיש לחשב כשטח עיקרי ע"פ ההסבר לעיל, וכן יש להציג מידות מלאות וייעודי חדרים ע"מ לבדוק שטח כולל של הדירה והתאמתו למותר ע"פ הטבלה בנספח הבינוי שלפיה סה"כ שטח הדירה הנו 134.89 מ"ר. מחסן : בהתאם להסבר לעיל לעניין שטחים מירביים, לא ניתן להוסיף מחסן בנוסף לזכויות של התכנית. תימוכין קנייניים בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה הנושא לא נבדק היות ולפי מה שמפורט לעיל לא ניתן לאשר בכלל בניה במרתף. ככל ויתברר אחרת אזי יש לוודות קיום התימוכין הקנייניים. שלביות ביצוע : "הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה, במקרה של ביצוע חלקי, יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה". בוצע הקלה בנושא תנאים טרם דיון מח' איכות סביבה – בתאריך 26/11/2024 התקבל אישור. מח' שפ"ע – בתאריך 13/11/2024 התקבל אישור.. מח' הסדרי תנועה – בתאריך 10/12/2024 התקבל אישור.		

התנגדויות		
לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בבניה בשונה מנספח בינוי. הקלה לתוספת שטח שירות עבור ממ"ד. תוספת מחסן 8% משטח הדירה. הקלה לתוספת קומה. בניה שלא בהנף אחד. גמר גג התוספת יהיה ללא שימוש.	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
	לדירה מס' 2 קיים מחסן המיועד להריסה כנ"ל דירה מס' 5	9
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 26/02/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת היות ולא הוכח מקור השטחים עבור הבניה במפלס 5.65-, וכן מדובר בתוספת לשתי דירות כאשר ישנו מבקש אחד וע"פ נסח הטאבו איננו בעלים של שתי ת"ח.

בנוסף בוצעו התיקונים ע"פ הפירוט להלן:

מספר יחידות דיור-

ע"פ סעיף 9(ד): "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד, יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד- ההרמוניקה תוקנה כנדרש.

בפגישה שנערכה הובהר ע"י ע"ב לר"צ כי אכן קיימות בפועל 7 דירות שחלקן אוחדו בעבר, ממה שמוצג בנסח הטאבו. הוגשו הוכחות להבהרת עניין זה- ממחלקת הארנונה ובתשריט הבית המשותף, אין מניעה לאשר את השינויים המוצעים.

דירה 1 מפלס 5.65- :

ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה- בפגישה עם ר"צ וע"ב הוצג תשריט בית משותף אשר נקלט בארכיב האופטי.

ההרמוניקה כללה ניווד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף- ההרמוניקה תוקנה כנדרש והשטח העיקרי שבוקש בתת הקרקע בוטל.

עבור דירה מס' 1 אושר ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי היות והתוכנית לא התייחסה לכך- ללא שינוי.

מפלס 2.85- :

מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה- בפגישה של ע"ב מול ר"צ התבהרו הפרטים, קיים היתר ומוצע כעת להרחיבה בהתאם לנספח הבינוי, ניתן לאשר.

דירה 2 מפלס 0.00+ :

יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל זכות אחד במפלס 2.85- – צורפו המסמכים הנדרשים למבקש במפלס זה, כנדרש.

בהתאם לפניית ע"ב/מבקש לחברי הוועדה נטען שמדובר בטעות טכנית בשלבי ההגשה ושיוסיפו את המבקש והבעלים הנוסף לבקשה- בפגישה מול ר"צ ועו"ד סוכם כי לא נדרש משלוח הודעות מכיוון שתוספת הבניה לא גדלה ומדובר בעניין טכני של מבקש נוסף בטופס ראשון אשר סודר.

המוצע תואם נספח חוץ מהממ"ד אשר חושב כ"שטח שרות", הוצגו מידות מלאות וייעודי חדרים.

שטח כולל של הדירה הותאם לטבלה בנספח הבינוי.

תימוכין קנייניים

בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה- הוגשו החתימות הנדרשות, נדרשות 6 חתימות מתוך 9, אשר מוצגות ע"ג ההרמוניקה.

תיקונים בהרמוניקה, להתאים קונטור המחסן והמעבר לחישוב הרבוט.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2002/0272.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

חיי אל מדארס 189 , ערב א-סואחרה

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1090166	תחילת תוקף	09/12/2023			
1090166	תחילת תוקף	09/12/2023			

תאור הבקשה

מדובר בבנין למגורים ברח' חיי אל מדארס 189, ערב א-סואחרה.

המבנה הקיים בן 2 קומות קיימות קומת מסחר וקומת מגורים, סה"כ 2 יח"ד קיימות.

היתר קודם:

היתר מס' 51117 (ת. רישוי 2002/272).

מוצע תוספת 2 קומות חדשות, סה"כ 4 יח"ד חדשות.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה

בס"ד	בתנאים
רקע לבקשה 02/272.1 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 02/07/2025 החלטת הוועדה הייתה לדחות בתכונת המוצעת, וזאת בשל חריגות מקווי הבניין כפי שהוצגו בתוכנית המהוות סטייה ניכרת. וכן בשל ליקויים תכנוניים נוספים. במסגרת הבקשה בוצעו הקלות הבאות : "שלביות ביצוע שינוי מנספח הבינוי" עם זאת, במסגרת הבקשה המתוקנת, ולאחר ביצוע התאמות לתכנון, הבקשה תואמת את נספח הבינוי המאושר, ולפיכך ההקלות כאמור אינן נדרשות עוד ואינן רלוונטיות. הבקשה הוגשה מחדש לאחר ביצוע תיקונים, וכעת היא תואמת במדויק את הנספח הבינוי המאושר. מבדיקת הבקשה המעודכנת עולה כי התכנון תואם במדויק את נספח הבינוי המאושר, בעוד שבהגשה הקודמת הוצעו 2 יח"ד, הבקשה תוקנה וכעת כוללת 4 יח"ד כאשר לכל יחידה מוצמד ממ"ד כנדרש. מרפסות הזיז סומנו ותוקנו בהתאם להנחיות, וכן עודכנו פרטי הגדרות כך שגובהן אינו עולה על 2.20 מעל פני הקרקע. הבניין הקיים נבנה בשנת 2002(מס' היתר 02/272.00) ולפיכך, בהתאם להנחיות המתכנן, אינו מחויב בהתקנת עוד הושלמו חישובי שטחים ופירוט חומרי גמר, סימון שימושי גגות ותכניות פיתוח הכוללות את כלל המרכיבים הנדרשים.	

בנושא עצים , נוספה התייחסות מלאה, לרבות סימון עצים לשימור או העתקה בהתאם לדרישה. לפיכך, הבקשה תוקנה באופן מלא בהתאם להחלטת הוועדה, עומדת בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי המאושר , ומשכך ההמלצה הינה לאשר את הבקשה בתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1090166 תחילת תוקף : 09/12/2023 ייעוד הקרקע : בס"ד רקע לבקשה 02/272.1 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 02/07/2025 החלטת הוועדה הייתה לדחות בתכונת המוצעת, וזאת בשל חריגות מקווי הבניין כפי שהוצגו בתוכנית המהוות סטייה ניכרת. וכן בשל ליקויים תכנוניים נוספים. במסגרת הבקשה בוצעו הקלות הבאות : "שלביות ביצוע	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

שינוי מנספח הבינוי" עם זאת, במסגרת הבקשה המתוקנת, ולאחר ביצוע התאמות לתכנון, הבקשה תואמת את נספח הבינוי המאושר, ולפיכך ההקלות כאמור אינן נדרשות עוד ואינן רלוונטיות. הבקשה הוגשה מחדש לאחר ביצוע תיקונים, וכעת היא תואמת במדויק את הנספח הבינוי המאושר. מבדיקת הבקשה המעודכנת עולה כי התכנון תואם במדויק את נספח הבינוי המאושר, בעוד שבהגשה הקודמת הוצעו 2 יח"ד, הבקשה תוקנה וכעת כוללת 4 יח"ד כאשר לכל יחידה מוצמד ממ"ד כנדרש. מרפסות הזיז סומנו ותוקנו בהתאם להנחיות, וכן עודכנו פרטי הגדרות כך שגובהן אינו עולה על 2.20 מעל פני הקרקע. הבניין הקיים נבנה בשנת 2002(מס' היתר 02/272.00) ולפיכך, בהתאם להנחיות המתכנן, אינו מחויב בהתקנת עוד הושלמו חישובי שטחים ופירוט חומרי גמר, סימון שימושי גגות ותכניות פיתוח הכוללות את כלל המרכיבים הנדרשים. בנושא עצים, נוספה התייחסות מלאה, לרבות סימון עצים לשימור או העתקה בהתאם לדרישה. לפיכך, הבקשה תוקנה באופן מלא בהתאם להחלטת הוועדה, עומדת בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי המאושר, ומשכך ההמלצה הינה לאשר את הבקשה בתנאים.		
להלן הליקויים הדרושים לתיקון :	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין ככל הנראה אין חריגה, אך קווי הבניין אינם מוטמעים במסגרת הבקשה. על ע"ב להטמיע קווי בנין בתכניות. ממ"דים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד חדשה – סה"כ 2 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים מוצע כשטח עיקרי. על ע"ב להציגם כשטחי שירות. (עקב חריגת שטחי השירות ניתן לנצל יתרת שטחים עיקריים ולרשום זאת מתחת לטבלת השטחים בטופס 1) מרפסות זיז ישנן 2 מרפסות זיז מקורות בכל קומת מגורים. המרפסות מחושבות כמרפסות מקורות מלבד 2 מרפסות המחושבות כשטח עיקרי. על ע"ב להמירן לשטחי מרפסות מקורות. בנוסף יש להוסיף מפלסי מעקות ולציין אחוזי שיפוע. הריסות ופינויים סעיף 4.1.2 (ג) הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו במסגרת תנאים בהיתר הבניה. תנאי שירשם בהיתר יהיה ביצוע ההריסות המסומנות בעת תחילת העבודות בשטח. במסגרת הבקשה אין התייחסות להריסה. על ע"ב להציע את המבנים המסומנים בתשריט להריסה במסגרת הבקשה, סעיף זה מהווה תנאי בהיתר. גדרות : סעיף 4.1.2 (א3) גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ/ בהתאם לקרקע הסמוכה. מוצע גדרות שאינן מהוות כקיר תמך בגובה העולה על המותר. על ע"ב לצמצם למותר. חיזוק מבנים סעיף 4.1.2 (ט) היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה		

בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. ההצהרה שהוגשה עומדת בסתירה להוראות התכנית. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה. על ע"ב להציג כנדרש . ככל והבנין המקורי נבנה לאחר 1980 ע"פ היתר בניה מתאים יש לציין מס' התיק . מי נגר סעיף 6 (2) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה לא הוצגו חישובים . על ע"ב להציג חישוב מתחת לטבלת השטחים וכן להציג שטחים חדירים. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא פורטו חומרי הגמר, על ע"ב לציין חומרי גמר בהתאם לתקנון. קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. במסגרת הבקשה לא הוצגו קולטי שמש. על ע"ב להציגם בהתאמה למס' יח"ד. תכנית פיתוח : הוצגה תכנית פיתוח הכוללת תכנון כביש בקני"מ 1:125. התכנית אינה כוללת אלמנטים מתוך התשריט שהינם מחייבים : קו בנין עילי סימון אלמנטים להריסה סימון עצים להעתקה/ לשימור בנוסף, יש להציג מיקום פילר מים ופתרון הגז. כמו כן יש להתייחס להערה של אגף שפע ולציין נפח אשפה 1000 ליטר.		

שמירה על עצים בוגרים סעיף 4.1.2 (י) כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המוסמנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר . העצים המוסמנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם . בשלב התכנון המפורט ניתן לשנות את הטיפול בעצים מהעתקה לשימור בהתאם לחו"ד פקיד היערות . במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג עצים לשימור ולהעתקה בהתאם לתשריט. תנאים טרם דיון שפ"ע – נדחה בתאריך 13/03/25 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1090166 תחילת תוקף : 09/12/2023 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 1090166 תחילת תוקף: 19/12/2023 אזור מגורים ב כפיפות : 5166/ב ו- 5022/א הבחינה נערכה לפי תיק מידע 2024/5827 מתאריך 20/05/2024	19/06/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלות : מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 1250 נספח בינוי מס' 1 – מנחה בקנ"מ 1: 100 קווי בניין ככל הנראה אין חריגה, אך קווי הבניין אינם מוטמעים במסגרת הבקשה. על ע"ב להטמיע קווי בנין בתכניות. סעיף זה יבחן לאחר ההטמעה. מספר קומות בהתאם לטבלה 5 מותר : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני. קיים : 2 קומות (קומת קרקע +א) מוצע : 2 קומות חדשות עומד במותר – סה"כ 4 קומות. גבהים מפלס גג מותר : מפלס +12.80 (634.30) מפלס גג מוצע : מפלס +12.80 (634.30) עומד במותר, תואם נספח. מספר יחידות דיור - מותר : 6 יח"ד קיים : 2 יח"ד		

מוצע : 2 יח"ד סה"כ : 4 יח"ד עומד במותר הפקעה סעיף 6 (1) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, ובכפוף לכל דין. שטחי בניה שטחים עיקריים מותר מעל הכניסה : 872 מ"ר קיים : 274.75 מ"ר מוצע : (כולל מרפסות מקורות 39.92 מ"ר) : 218.06 סה"כ עיקרי : 492.81 מ"ר עומד במותר, יתרה לניצול 379.19 מ"ר שטחי שרות מותר מעל הכניסה : 100 מ"ר מוצע מעל הכניסה : 125.38 מ"ר חורג מהמותר ב-25.38 מ"ר, אך ניתן לנצל יתרת שטחים עיקריים, להלן החישוב : 353.81 מ"ר = 25.38 (שטחי שירות חורגים) – 379.19 (יתרת שטחים עיקריים). יתרה עדכנית שטחים עיקריים : 353.81 מ"ר עומד במותר ממ"דים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד חדשה – סה"כ 2 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים מוצע כשטח עיקרי.		

על ע"ב להציגם כשטחי שירות. (עקב חריגת שטחי השירות ניתן לנצל יתרת שטחים עיקריים) מרפסות זיז ישנן 2 מרפסות זיז מקורות בכל קומת מגורים. המרפסות מחושבות כמרפסות מקורות מלבד 2 מרפסות המחושבות כשטח עיקרי. על ע"ב להמירן לשטחי מרפסות מקורות. בנוסף יש להוסיף מפלסי מעקות ולציין אחוזי שיפוע. תכסית : לפי טבלה מס' 5 – תכסית למגורים 45% קיים תכסית למגורים : 28.99% עומד במותר הריסות ופינויים סעיף 4.1.2. (ג) הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו במסגרת תנאים בהיתר הבניה. תנאי שירשם בהיתר יהיה ביצוע ההריסות המסומנות בעת תחילת העבודות בשטח. במסגרת הבקשה אין התייחסות להריסה. על ע"ב להציע את המבנים המסומנים בתשריט להריסה במסגרת הבקשה, סעיף זה מהווה תנאי בהיתר. גדרות : סעיף 4.1.2. (א3) גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ/ בהתאם לקרקע הסמוכה. מוצע גדרות שאינן מהוות כקיר תמך בגובה העולה על המותר. על ע"ב לצמצם למותר. חיזוק מבנים סעיף 4.1.2. (ט) היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. ההצהרה שהוגשה עומדת בסתירה להוראות התכנית. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה. על ע"ב להציג כנדרש		

ככל והבנין המקורי נבנה לאחר 1980 ע"פ היתר בניה מתאים יש לציין מס' התיק . מי נגר סעיף 6 (2) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה לא הוצגו חישובים . על ע"ב להציג חישוב מתחת לטבלת השטחים וכן להציג שטחים חדירים. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא פורטו חומרי הגמר, על ע"ב לציין חומרי גמר. קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. במסגרת הבקשה לא הוצגו קולטי שמש. על ע"ב להציגם בהתאמה למס' יח"ד. תכנית פיתוח : הוצגה תכנית פיתוח הכוללת תכנון כביש בקני"מ 1:125. התכנית אינה כוללת אלמנטים מתוך התשריט שהינם מחייבים : קו בנין עילי סימון אלמנטים להריסה סימון עצים להעתקה/ לשימור בנוסף, יש להציג מיקום פילר מים ופתרון הגז. כמו כן יש להתייחס להערה של אגף שפע ולציין נפח אשפה 1000 ליטר. שלביות ביצוע סעיף 7(1) הבניה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בניה בשלבים.		

עומד במותר, פורסמה הקלה לשביות בניה. שמירה על עצים בוגרים סעיף 4.1.2 (י) כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המוסמנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר . העצים המוסמנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם . בשלב התכנון המפורט ניתן לשנות את הטיפול בעצים מהעתקה לשימור בהתאם לחוו"ד פקיד היערות . במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג עצים לשימור ולהעתקה בהתאם לתשריט. דרך מוצעת : סעיף 4.2 (א) תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי . חניה 4.1.2 (ב) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר . תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות . תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה . תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 12/02/2024 ע"י אדלר שירה.		

שפ"ע – נדחה בתאריך 13/03/25 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – התקבל אישור מתאריך 02/03/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 06/05/2025 ע"י שעיו גאולה. הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישות התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. הערה: אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 2 יח"ד חדשות לבנין קיים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן מוצע 8 חניות סה"כ חלקם באמצעות מכפילים עבור המוצע ו-6 חניות שאושרו בהיתר 2002/0272.00 תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 24/03/2025 ע"י חמארשה דאנא. הערה: אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת חניה. כניסה למקומות חניה ממצב קיים. תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. יש לתקן ע"ג הרמוניקה a		
להלן הליקויים הדרושים לתיקון: קווי בניין ככל הנראה אין חריגה, אך קווי הבניין אינם מוטמעים במסגרת הבקשה. על ע"ב להטמיע קווי בנין בתכניות. ממ"דים	19/06/2025	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד חדשה – סה"כ 2 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים מוצע כשטח עיקרי. על ע"ב להציגם כשטחי שירות. (עקב חריגת שטחי השירות ניתן לנצל יתרת שטחים עיקריים ולרשום זאת מתחת לטבלת השטחים בטופס 1) מרפסות זיז ישנן 2 מרפסות זיז מקורות בכל קומת מגורים. המרפסות מחושבות כמרפסות מקורות מלבד 2 מרפסות המחושבות כשטח עיקרי. על ע"ב להמירן לשטחי מרפסות מקורות. בנוסף יש להוסיף מפלסי מעקות ולציין אחוזי שיפוע. הריסות ופינויים סעיף 4.1.2. (ג) הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו במסגרת תנאים בהיתר הבניה. תנאי שירשם בהיתר יהיה ביצוע ההריסות המסומנות בעת תחילת העבודות בשטח. במסגרת הבקשה אין התייחסות להריסה. על ע"ב להציע את המבנים המסומנים בתשריט להריסה במסגרת הבקשה, סעיף זה מהווה תנאי בהיתר. גדרות : סעיף 4.1.2. (א3) גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ/ בהתאם לקרקע הסמוכה. מוצע גדרות שאינן מהוות כקיר תמך בגובה העולה על המותר. על ע"ב לצמצם למותר. חיזוק מבנים סעיף 4.1.2. (ט) היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. ההצהרה שהוגשה עומדת בסתירה להוראות התכנית. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה. על ע"ב להציג כנדרש. ככל והבנין המקורי נבנה לאחר 1980 ע"פ היתר בניה מתאים יש לציין מס' התיק.		

מי נגר סעיף 6 (2) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה לא הוצגו חישובים . על ע"ב להציג חישוב מתחת לטבלת השטחים וכן להציג שטחים חדירים. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא פורטו חומרי הגמר, על ע"ב לציין חומרי גמר בהתאם לתקנון. קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. במסגרת הבקשה לא הוצגו קולטי שמש. על ע"ב להציגם בהתאמה למס' יח"ד. תכנית פיתוח : הוצגה תכנית פיתוח הכוללת תכנון כביש בקני"מ 1:125. התכנית אינה כוללת אלמנטים מתוך התשריט שהינם מחייבים : קו בנין עילי סימון אלמנטים להריסה סימון עצים להעתקה/ לשימור בנוסף, יש להציג מיקום פילר מים ופתרון הגז. כמו כן יש להתייחס להערה של אגף שפע ולציין נפח אשפה 1000 ליטר. שמירה על עצים בוגרים סעיף 4.1.2 (י) כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המוסמנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר . העצים המוסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה		

בהם . בשלב התכנון המפורט ניתן לשנות את הטיפול בעצים מהעתקה לשימור בהתאם לחו"ד פקיד היערות . במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג עצים לשימור ולהעתקה בהתאם לתשריט. תנאים טרם דיון שפי"ע – נדחה בתאריך 13/03/25 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
שלביות בצוע שינוי מנספח בינוי	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות	9
	אישור רישום תצ"ר	10
	אישור שירותי הכבאות	11
	אישור אגף שפ"ע - בחינת עצים לשימור, ערבות בנקאית	12
	הגשת תכנית חניה מפורטת 1:100	13
	הסדרי תנועה -הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי	14
	הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.	15
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בס"ד

רקע לבקשה 02/272.1

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 02/07/2025 החלטת הוועדה הייתה לדחות בתכונת המוצעת,

וזאת בשל חריגות מקווי הבניין כפי שהוצגו בתוכנית המהוות סטייה ניכרת. וכן בשל ליקויים תכנוניים נוספים.

במסגרת הבקשה בוצעו הקלות הבאות:

"שלביות ביצוע

שינוי מנספח הבינוי"

עם זאת, במסגרת הבקשה המתוקנת, ולאחר ביצוע התאמות לתכנון, הבקשה תואמת את נספח הבינוי המאושר, ולפיכך ההקלות כאמור אינן נדרשות עוד ואינן רלוונטיות.

הבקשה הוגשה מחדש לאחר ביצוע תיקונים, וכעת היא תואמת במדויק את הנספח הבינוי המאושר.

מבדיקת הבקשה המעודכנת עולה כי התכנון תואם במדויק את נספח הבינוי המאושר, בעוד שבהגשה הקודמת הוצעו 2 יח"ד, הבקשה תוקנה וכעת כוללת 4 יח"ד כאשר לכל יחידה מוצמד ממ"ד כנדרש.

מרפסות הזיז סומנו ותוקנו בהתאם להנחיות, וכן עודכנו פרטי הגדרות כך שגובהן אינו עולה על 2.20 מעל פני הקרקע.

הבניין הקיים נבנה בשנת 2002(מס' היתר 02/272.00) ולפיכך, בהתאם להנחיות המתכנן, אינו מחויב בהתקנת

עוד הושלמו חישובי שטחים ופירוט חומרי גמר, סימון שימושי גגות ותכניות פיתוח הכוללות את כלל המרכיבים הנדרשים.

בנושא עצים, נוספה התייחסות מלאה, לרבות סימון עצים לשימור או העתקה בהתאם לדרישה.

לפיכך, הבקשה תוקנה באופן מלא בהתאם להחלטת הוועדה, עומדת בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי המאושר, ומשכך ההמלצה הינה לאשר את הבקשה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2024/0132.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בנין חדש בן 5 קומות למגורים - סה"כ 9 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רדאון ווליד
עורך הבקשה	דודסון שמואל
מתכנן השלד	עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

כנר המסגד החדש 4 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2691	תחילת תוקף	05/05/1987			
2691	תחילת תוקף	05/05/1987			
6833	תחילת תוקף	25/05/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא קיימים היתרים נוספים בבקשה מוצע בינוי חדש.

מהות הבקשה :

הקמת בניין חדש בן 5 קומות, 2 מעל קרקע ו 3- מתחת לקרקע, סה"כ 8 יח"ד, גג שטוח וגרם מדרגות עליה לגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות.

1.ניוד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.

2.הוספת יח"ד 1 בשונה מנספח.

3.בינוי בשונה מנספח בינוי.

בוצע משלוח בהודעות עפ"י סעיף 149 בחוק

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 03/02/2026.

ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נדונה ברשות רישוי מקומית מתאריך 13/03/2025 והוחלט לדחות במתכונת.
	מחסנים :
	עפ"י התכנית החלה קיים נספח בינוי אשר מציג מס מחסנים שעומד עפ"י 8 יח"ד כלומר מחסן לכל יח"ד, על עורך הבקשה להציג מחסן לכל יח"ד ולציין לאיזה יח"ד המחסן שייך. - לאחרונה התקבלה הנחיה מהממונה , שבמבנים חדשים לא לשייך מחסנים לדירות, יש לתקן כתנאי לגורמים.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6833 תחילת תוקף : 25/05/2015 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה ברשות רישוי מקומית מתאריך 13/03/2025 והוחלט לדחות במתכונת. דיון ברשות הרישוי לתיק מספר 2024/0132.00 מתאריך 13/03/2025 תום תוקף החלטה : 04/10/2025 החלטת וועדה : לדחות במתכונת המוצעת שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 זכויות הבניה לשטח עיקרי הינם : מתחת לקרקע : מותר- 267.48 מ"ר	25/05/2026	חוות דעת תכנונית

מוצע- 299.31 מ"ר – חורג מהמותר אך פורסמה הקלה לניוד שטחים. מעל קרקע: מותר- 762.84 מ"ר מוצע- 728.37 מ"ר. עומד במותר. נראה כי סך השטחים העיקריים המותרים בבקשה מעל הקרקע ומתחת לקרקע עומדים במותר יחדיו ואילו השטחים העיקריים מתחת לקרקע חורגים מהמותר אך פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחים מתחת לקרקע. עפ"י טבלה 5 זכויות הבניה לשטחי שירות הינם: מתחת לקרקע: מותר- 222.68 מ"ר מוצע- 214.07 מ"ר- עומד במותר. מעל קרקע: מותר- 111.60 מ"ר מוצע- 89.99 מ"ר- עומד במותר. מס' יח"ד: עפ"י טבלה 5 סך יח"ד המותרות הינם 8 יח"ד, מוצע בבקשה 9 יח"ד- הבקשה לא עומדת במותר, אך יש אפשרות להוספת יח"ד נוספת בכך שתעמוד מתנאים מטה. להלן התנאים הנבחנים לתוספת יח"ד מעל המותר בתכנית החלה: תוספת יח"ד נוספות בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותרות לבניה ע"פ התכנית החלה- מותר 8 יח"ד x 20% = 1.6 עפ"י החישוב יש לאשר תוספת 2 יח"ד נוספת כלומר 10 יח"ד, בעמידה בכל התנאים מטה. ניתן לעמוד בממוצע הדירות העולה על 80 מ"ר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב כל יח"ד וממוצע הדירות כדי לבחון עמידה בתנאי זה. ע"ב הציג חישוב אך יש להציג חישוב ממוצע נכון ע"ג ההרמוניקה.		

פורסמה הקלה לעניין זה - הוספת יח"ד אחת בשונה מנספח בינוי. חתימות ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש- המבקש הינו בעלים יחיד לכן לא נדרש. מרפסות זיז : מיקום המרפסות עפ"י נספח זהה לנספח כך גודל המרפסות לא זהה לנספח הבינוי, כיוון שעניין המרפסות אינו מחייב בנספח, פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח בינוי. מחסנים : עפ"י התכנית החלה קיים נספח בינוי אשר מציג מס מחסנים שעומד עפ"י 8 יח"ד כלומר מחסן לכל יח"ד, על עורך הבקשה להציג מחסן לכל יח"ד ולציין לאיזה יח"ד המחסן שייך. - לאחרונה התקבלה הנחיה מהממונה במבנים חדשים לא לשייך מחסנים לדירות, יש לתקן כתנאי לגורמים. גדרות : יש לסמן בכל פיתוח השטח מפלסים ע"י המעקות, קירות תמך לא יעלו על 3 מ', גדרות בחזיתות לא יעלו על 1.2 מ' - על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות ע"י ההרמוניקה אשר עומדת התנאים אלו. הוצג כנדרש. מי נגר : עפ"י סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל- הוצג ע"י הרמוניקה כי המוצע עומד במותר. עיצוב אדריכלי : עפ"י סעיף 4.1.2 ד' " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה". על עורך הבקשה להציג ע"י כל החזיתות את סוג האבן. - תוקן כנדרש. אישור איכות הסביבה - התקבלה דחייה מאיכות הסביבה		

בתאריך 24/12/2024 . מאושר מתאריך 12/08/2025 ע"י כהן איתמר. הערה : תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. – נוסף כתנאי. אישור מחלקת דרכים - התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 08/12/2024 ע"י חמארשה דאנא- יש לתקן את הגובה האבסולוטי ע"י אישור דרכים ראה הרמוניקה מאושר ע"י דרכים, מוצע בבקשה 704.20 ואילו מאושר ע"י דרכים 703.60. בנוסף לכך דרכים הציג מצב זמני ומצב עתידי יש להציג זאת ע"י ההרמוניקה. מאושר מתאריך 16/09/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. אישור אגף תברואה - התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 11/12/2024 ע"י אהרן טל- יש לתכנן פח 2 בנפח 1100 ליטר, לציין מיקום הפח, כמות הפחים ונפח הפח ע"י ההרמוניקה. מאושר מתאריך 28/10/2024 ע"י רוטלוי שלומי. הערה : אין התנגדות לתכנית מוצע 9 מק"ח בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים – נוסף כתנאי לקבלת היתר. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור – נוסף כתנאי בהיתר. אישור הסדרי תנועה - התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 28/10/2024 ע"י רוטלוי שלומי- יש להתאים את המוצע ע"י ההרמוניקה עפ"י המאושר ע"י הסדרי תנועה. מאושר מתאריך ע"י 08/12/2024 הערה : בהמשך לדיון אגפי מתאריך 05.11.2024 אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה מוצע תכנון זמני שמתחבר למצב קיים ותכנון עתידי לכביש סטטוטורי. האישור על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 8.12.2024 כתב התחייבות תכנון כבישים עתידי סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 8.12.2024 תנאי לטופס 4 -ביצוע את התכנון הזמני שמתחבר עם המצב הקיים לפי תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 8.12.2024		

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית – נוסף כתנאי בהיתר. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
1. ניווד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת 2. הוספת יח"ד 1 בשונה מנספח 3. בינוי בשונה מנספח בינוי	13/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, באם עורך הבקשה לא יצמצם את השטח העיקרי המותר מתחת לקרקע יהיה צורך בפרסום הקלה ראה בסעיף שטחים. בנוסף יש לצאת לפרסום לעניין הבינוי אשר תוכנן בשונה מנספח הבינוי בחזית הצפונית. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: נספח בינוי: בתכנית החלה קיים נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין: גובה, מס יח"ד, מס קומות וקווי בניין. הבקשה עומדת בקווי בניין, גובה ומס הקומות אך לא עומדת לעניין יח"ד המותרות ראה המשך הסבר בסעיף יח"ד. שטחי בניה: עפ"י טבלה 5 זכויות הבניה לשטח עיקרי הינם: מתחת לקרקע: מותר- 267.48 מ"ר	13/03/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

מוצע- 305.81 מ"ר. נראה כי השטחים העיקריים מתחת לקרקע אינם עומדים במותר יש לצמצם לנדרש. מעל קרקע: מותר- 762.84 מ"ר מוצע- 719.67 מ"ר. נראה כי סך השטחים העיקריים המותרים בבקשה מעל הקרקע ומתחת לקרקע עומדים במותר יחדיו ואילו השטחים העיקריים מתחת לקרקע חורגים מהמותר על עורך הקשה לצמצם לשטחים המותרים מתחת לקרקע או לפרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע למתחת לקרקע. עפ"י טבלה 5 זכויות הבניה לשטחי שירות הינם: מתחת לקרקע: מותר- 222.68 מ"ר מוצע- 217.55 מ"ר. נראה כי שטחי השירות מתחת לקרקע עומדים בשטחים המותרים. מעל קרקע: מותר- 111.60 מ"ר מוצע- 97.17 מ"ר. נראה כי השטחים המוצעים עומדים במותר, אך לא חושבו המעברים בקומת הגג בגרם המדרגות, יש להוסיף לסך השטחי השירות. מס' יח"ד: עפ"י טבלה 5 סך יח"ד המותרות הינם 8 יח"ד, מוצע בבקשה 9 יח"ד- הבקשה לא עומדת במותר, אך יש אפשרות להוספת יח"ד נוספת בכך שתעמוד מתנאים מטה. להלן התנאים הנבחנים לתוספת יח"ד מעל המותר בתכנית החלה: תוספת יח"ד נוספות בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותרות לבניה ע"פ התכנית החלה- מותר 8 יח"ד x 20% = 1.6 עפ"י החישוב יש לאשר תוספת 2 יח"ד נוספת כלומר 10 יח"ד, בעמידה בכל התנאים מטה.		

יש לעמוד במוצע הדירות העולה על 80 מ"ר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב כל יח"ד ומוצע הדירות כדי לבחון עמידה בתנאי זה. בכפוף לפרסום הקלה- לא פורסמו הקלות הנדרשות, " הקלה בגובה הבניין , מספר הקומות ומספר יח"ד ובשונה מנספח בינוי"- לא פורסמו הקלות כלל - יש לפרסם. חתימות ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש- המבקש הינו בעלים יחיד לכן לא נדרש. לאחר הצגת עמידה בכלל התנאים הבקשה תיבחן שנים לעניין מס יח"ד. מרפסות זיז : ליח"ד 2, 4, 6, ו- 8 מוצעות מרפסות במיקום וגודל זהה, להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה- עומק המרפסות המוצעות בבקשה כ- 1.78 מ' , עומד המרפסות נראה זהה למאושר בנספח הבינוי לכן יש לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה לאחר יום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר (יחושבו כשטח עיקרי למרפסות זיז) ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינו כ- 8.40 מ"ר עומד במותר. מרווח : המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד. מיקום המרפסות עפ"י נספח זהה לנספח כך גודל המרפסות לא זהה לנספח הבינוי, כיוון שעניין המרפסות אינו מחייב בנספח, כך שהבקשה תצא לפרסום הקלה בשונה מנספח בינוי לעניין יח"ד כך שזה יכלול את שינוי המרפסות. ליח"ד 3, 5, 7 ו- 9 מוצעות מרפסות במיקום וגודל זהה, להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה- עומק המרפסות המוצעות בבקשה כ- 1.78 מ' , עומד המרפסות נראה זהה למאושר בנספח הבינוי לכן יש לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה לאחר יום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר (יחושבו כשטח עיקרי למרפסות זיז) ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינו כ- 8.58 מ"ר עומד במותר.		

מרווח : המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד. מיקום המרפסות עפ"י נספח זהה לנספח כך גודל המרפסות לא זהה לנספח הבינוי, כיוון שעניין המרפסות אינו מחייב בנספח, כך שהבקשה תצא לפרסום הקלה בשונה מנספח בינוי לעניין יח"ד כך שזה יכלול את שינוי המרפסות. מחסנים : עפ"י התכנית החלה קיים נספח בינוי אשר מציג מס מחסנים שעומד עפ"י 8 יח"ד כלומר מחסן לכל יח"ד, על עורך הבקשה להציג מחסן לכל יח"ד ולציין לאיזה יח"ד המחסן שייך. גדרות : יש לסמן בכל פיתוח השטח מפלסים ע"ג המעקות, קירות תמך לא יעלו על 3 מ', גדרות בחזיתות לא יעלו על 1.2 מ'- על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה אשר עומדת התנאים אלו. מי נגר : עפ"י סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל- יש להציג ע"ג הרמוניקה כי המוצע עומד במותר. עיצוב אדריכלי : עפ"י סעיף 4.1.2 ד' " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה". על עורך הבקשה להציג ע"ג כל החזיתות את סוג האבן. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה מאיכות הסביבה בתאריך 24/12/2024 . אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 08/12/2024 ע"י חמארשה דאנא- יש לתקן את הגובה האבסולוטי ע"ג אישור דרכים ראה הרמוניקה מאשור ע"י דרכים, מוצע בבקשה 704.20		

ואילו מאושר ע"י דרכים 703.60. בנוסף לכך דרכים הציג מצב זמני ומצב עתידי יש להציג זאת ע"ג ההרמוניקה. אישור אגף תברואה : התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 11/12/2024 ע"י אהרן טל- יש לתכנן פח 2 בנפח 1100 ליטר, לציין מיקום הפח, כמות הפחים ונפח הפח ע"ג ההרמוניקה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 28/10/2024 ע"י רוטלוי שלומי- יש להתאים את המוצע ע"ג ההרמוניקה עפ"י המאושר ע"י הסדרי תנועה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, באם עורך הבקשה לא יצמצם את השטח העיקרי המותר מתחת לקרקע יהיה צורך בפרסום הקלה ראה בסעיף שטחים. בנוסף יש לצאת לפרסום לעניין הבינוי אשר תוכנן בשונה מנספח הבינוי בחזית הצפונית. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון :	26/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי : בתכנית החלה קיים נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין : גובה, מס יח"ד, מס קומות וקווי בניין. הבקשה עומדת בקווי בניין, גובה ומס הקומות אך לא עומדת לעניין יח"ד המותרות ראה המשך הסבר בסעיף יח"ד. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 זכויות הבניה לשטח עיקרי הינם : מתחת לקרקע : מותר- 267.48 מ"ר מוצע- 305.81 מ"ר. נראה כי השטחים העיקרים מתחת לקרקע אינם עומדים במותר יש לצמצם לנדרש. מעל קרקע : מותר- 762.84 מ"ר מוצע- 719.67 מ"ר. נראה כי סך השטחים העיקריים המותרים בבקשה מעל הקרקע ומתחת לקרקע עומדים במותר יחדיו ואילו השטחים העיקריים מתחת לקרקע חורגים מהמותר על עורך הקשה לצמצם לשטחים המותרים מתחת לקרקע או לפרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע למתחת לקרקע. עפ"י טבלה 5 זכויות הבניה לשטחי שירות הינם : מתחת לקרקע : מותר- 222.68 מ"ר מוצע- 217.55 מ"ר. נראה כי שטחי השירות מתחת לקרקע עומדים בשטחים המותרים. מעל קרקע : מותר- 111.60 מ"ר מוצע- 97.17 מ"ר.		

נראה כי השטחים המוצעים עומדים במותר, אך לא חושבו המעברים בקומת הגג בגרם המדרגות, יש להוסיף לסך השטחי השירות. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 סך יח"ד המותרות הינם 8 יח"ד, מוצע בבקשה 9 יח"ד- הבקשה לא עומדת במותר, אך יש אפשרות להוספת יח"ד נוספת בכך שתעמוד מתנאים מטה. להלן התנאים הנבחרים לתוספת יח"ד מעל המותר בתכנית החלה : תוספת יח"ד נוספות בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותרות לבניה ע"פ התכנית החלה- מותר 8 יח"ד x 20% = 1.6 עפ"י החישוב יש לאשר תוספת 2 יח"ד נוספת כלומר 10 יח"ד, בעמידה בכל התנאים מטה. יש לעמוד במוצע הדירות העולה על 80 מ"ר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב כל יח"ד ומוצע הדירות כדי לבחון עמידה בתנאי זה. בכפוף לפרסום הקלה- לא פורסמו הקלות הנדרשות, " הקלה בגובה הבניין , מספר הקומות ומספר יח"ד ובשונה מנספח בינוי"- לא פורסמו הקלות כלל - יש לפרסם. חתימות ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש- המבקש הינו בעלים יחיד לכן לא נדרש. לאחר הצגת עמידה בכלל התנאים הבקשה תיבחן שנים לעניין מס יח"ד. מרפסות זיז : ליח"ד 2, 4, 6, ו- 8 מוצעות מרפסות במיקום וגודל זהה, להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה- עומק המרפסות המוצעות בבקשה כ- 1.78 מ', עומד המרפסות נראה זהה למאושר בנפסח הבינוי לכן יש לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה לאחר יום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר (יחושבו כשטח עיקרי למרפסות זיז) ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינו כ- 8.40 מ"ר עומד במותר. מרווח : המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד.		

מיקום המרפסות עפ"י נספח זהה לנספח כך גודל המרפסות לא זהה לנספח הבינוי, כיוון שעניין המרפסות אינו מחייב בנספח, כך שהבקשה תצא לפרסום הקלה בשונה מנספח בינוי לעניין יח"ד כך שזה יכלול את שינוי המרפסות. ליח"ד 3, 5, 7 ו-9 מוצעות מרפסות במיקום וגודל זהה, להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק: ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה- עומק המרפסות המוצעות בבקשה כ- 1.78 מ', עומד המרפסות נראה זהה למאושר בנספח הבינוי לכן יש לאשר. שטח: תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה לאחר יום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר (יחושבו כשטח עיקרי למרפסות זיז) ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינו כ- 8.58 מ"ר עומד במותר. מרווח: המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד. מיקום המרפסות עפ"י נספח זהה לנספח כך גודל המרפסות לא זהה לנספח הבינוי, כיוון שעניין המרפסות אינו מחייב בנספח, כך שהבקשה תצא לפרסום הקלה בשונה מנספח בינוי לעניין יח"ד כך שזה יכלול את שינוי המרפסות. מחסנים: עפ"י התכנית החלה קיים נספח בינוי אשר מציג מס מחסנים שעומד עפ"י 8 יח"ד כלומר מחסן לכל יח"ד, על עורך הבקשה להציג מחסן לכל יח"ד ולציין לאיזה יח"ד המחסן שייך. גדרות: יש לסמן בכל פיתוח השטח מפלסים ע"ג המעקות, קירות תמך לא יעלו על 3 מ', גדרות בחזיתות לא יעלו על 1.2 מ'- על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה אשר עומדת התנאים אלו. מי נגר: עפ"י סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל- יש להציג ע"ג הרמוניקה כי המוצע עומד במותר.		

עיצוב אדריכלי : עפ"י סעיף 1.2.4 ד"ר " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה". על עורך הבקשה להציג ע"ג כל החזיתות את סוג האבן. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה מאיכות הסביבה בתאריך 24/12/2024 . אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 08/12/2024 ע"י חמארשה דאנא- יש לתקן את הגובה האבסולוטי ע"ג אישור דרכים ראה הרמוניקה מאשור ע"י דרכים, מוצע בבקשה 704.20 ואילו מאושר ע"י דרכים 703.60. בנוסף לכך דרכים הציג מצב זמני ומצב עתידי יש להציג זאת ע"ג ההרמוניקה. אישור אגף תברואה : התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 11/12/2024 ע"י אהרן טל- יש לתכנן פח 2 בנפח 1100 ליטר, לציין מיקום הפח, כמות הפחים ונפח הפח ע"ג ההרמוניקה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 28/10/2024 ע"י רוטלוי שלומי- יש להתאים את המוצע ע"ג ההרמוניקה עפ"י המאושר ע"י הסדרי תנועה. 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 : 6833 תחילת תוקף : 25/05/2015 ייעוד הקרקע : מגורים ב' התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 6833 תחילת תוקף 25/05/2015, אזור מגורים ב. תכנית מתאר מקומית לירושלים. סטייה ניכרת : עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 ט', קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה הבניה המירבי עפ"י נספח, מס קומות, קווי הבניין. נראה כי הבקשה עומדת בסעיף שסטייה ניכרת, כנדרש. נספח בינוי : בתכנית החלה קיים נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין : גובה, מס יח"ד, מס קומות וקווי בניין. הבקשה עומדת בקווי בניין, גובה ומס הקומות אך לא עומדת לעניין יח"ד המותרות ראה המשך הסבר בסעיף יח"ד. שלביות ביצוע : עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בנין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים".	26/02/2025	חוות דעת תכנונית

נראה כי הבקשה עומדת לסעיף לשביות ביצוע, כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/6225 שהוגש מיום 02/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום – עבור בינוי. נראה כי הבקשה לא חורגת מקווי הבניין המותרים, כנדרש. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 זכויות הבניה לשטח עיקרי הינם : מתחת לקרקע : מותר- 267.48 מ"ר מוצע- 305.81 מ"ר. נראה כי השטחים העיקרים מתחת לקרקע אינם עומדים במותר יש לצמצם לנדרש. מעל קרקע : מותר- 762.84 מ"ר מוצע- 719.67 מ"ר. נראה כי סך השטחים העיקריים המותרים בבקשה מעל הקרקע ומתחת לקרקע עומדים במותר יחדיו ואילו השטחים העיקריים מתחת לקרקע חורגים מהמותר על עורך הקשה לצמצם לשטחים המותרים מתחת לקרקע או לפרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע למתחת לקרקע. עפ"י טבלה 5 זכויות הבניה לשטחי שירות הינם : מתחת לקרקע : מותר- 222.68 מ"ר מוצע- 217.55 מ"ר. נראה כי שטחי השירות מתחת לקרקע עומדים בשטחים המותרים. מעל קרקע :		

מותר- 111.60 מ"ר מוצע- 97.17 מ"ר. נראה כי השטחים המוצעים עומדים במותר, אך לא חושבו המעברים בקומת הגג בגרם המדרגות, יש להוסיף לסך השטחי השירות. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 סך יח"ד המותרות הינם 8 יח"ד, מוצע בבקשה 9 יח"ד- הבקשה לא עומדת במותר, אך יש אפשרות להוספת יח"ד נוספת בכך שתעמוד מתנאים מטה. להלן התנאים הנבחנים לתוספת יח"ד מעל המותר בתכנית החלה : תוספת יח"ד נוספות בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותרות לבניה ע"פ התכנית החלה- מותר 8 יח"ד x 20% = 1.6 עפ"י החישוב יש לאשר תוספת 2 יח"ד נוספת כלומר 10 יח"ד, בעמידה בכל התנאים מטה. יש לעמוד במוצע הדירות העולה על 80 מ"ר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב כל יח"ד ומוצע הדירות כדי לבחון עמידה בתנאי זה. בכפוף לפרסום הקלה- לא פורסמו הקלות הנדרשות, " הקלה בגובה הבניין , מספר הקומות ומספר יח"ד ובשונה מנספח בינוי"- לא פורסמו הקלות כלל - יש לפרסם. חתימות ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש- המבקש הינו בעלים יחיד לכן לא נדרש. לאחר הצגת עמידה בכלל התנאים הבקשה תיבחן שנים לעניין מס יח"ד. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותרים הינו 2 מתחת לקרקע ו- 3 מעל הקרקע. מוצע בבקשה- 2 קומות מתחת לקרקע ו- 3 קומות מעל הקרקע – עומד בנדרש. גובה :		

עפ"י טבלה 5 הגובה המקסימלי הינו 9.30 + (רצפת גג המערכות) מעל גובה זה תותר בנית מעקה תקני, מתקנים טכנים וחדר יציאה לגג עד לגובה 12.42 + מ' = 716.72 מוצע בבקשה חדר יציאה לגג בגובה 12.10 + (רצפת הגג) ומעקה 12.40 + = 716.70 – עומד במותר. ממ"ד : עפ"י טבלה 5 שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 כוללים את כל "שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים". במפלס 5.55 - מוצע ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 12.10 ברוטו- עומד במותר. במפלסים 3.10-, 0.00+, 3.10+, 6.20+ מוצעים בכל קומה 2 ממ"דים לכל יח"ד כעמודת ממ"דים. עמודת הממ"דים a בגודל של כ- 12.52 מ"ר - עומד במותר עמודת הממ"דים b בגודל של כ- 13.68 מ"ר - עומד במותר מרפסות זיז : ליח"ד 2, 4, 6, ו- 8 מוצעות מרפסות במיקום וגודל זהה, להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה- עומק המרפסות המוצעות בבקשה כ- 1.78 מ' , עומד המרפסות נראה זהה למאושר בנפסח הבינוי לכן יש לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה לאחר יום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר (יחושבו כשטח עיקרי למרפסות זיז) ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינו כ- 8.40 מ"ר עומד במותר. מרווח : המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד. מיקום המרפסות עפ"י נספח זהה לנספח כך גודל המרפסות לא זהה לנספח הבינוי, כיוון שעניין המרפסות אינו מחייב בנספח, כך שהבקשה תצא לפרסום הקלה בשונה מנספח בינוי לעניין יח"ד כך שזה יכלול את שינוי המרפסות. ליח"ד 3, 5, 7 ו- 9 מוצעות מרפסות במיקום וגודל זהה, להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים :		

עומק: ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה- עומק המרפסות המוצעות בבקשה כ- 1.78 מ', עומד המרפסות נראה זהה למאושר בנפסח הבינוי לכן יש לאשר. שטח: תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה לאחר יום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר (יחושבו כשטח עיקרי למרפסות זיז) ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינו כ- 8.58 מ"ר עומד במותר. מרווח: המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד. מיקום המרפסות עפ"י נספח זהה לנספח כך גודל המרפסות לא זהה לנספח הבינוי, כיוון שעניין המרפסות אינו מחייב בנספח, כך שהבקשה תצא לפרסום הקלה בשונה מנספח בינוי לעניין יח"ד כך שזה יכלול את שינוי המרפסות. מחסנים: עפ"י התכנית החלה קיים נספח בינוי אשר מציג מס מחסנים שעומד עפ"י 8 יח"ד כלומר מחסן לכל יח"ד, על עורך הבקשה להציג מחסן לכל יח"ד ולציין לאיזה יח"ד המחסן שייך. גדרות: יש לסמן בכל פיתוח השטח מפלסים ע"ג המעקות, קירות תמך לא יעלו על 3 מ', גדרות בחזיתות לא יעלו על 1.2 מ'- על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה אשר עומדת התנאים אלו. חיזוק מבנים: לא נדרש מי נגר: עפ"י סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל- יש להציג ע"ג הרמוניקה כי המוצע עומד במותר. עיצוב אדריכלי: עפ"י סעיף 1.2.4 ד' " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת		

ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה". על עורך הבקשה להציג ע"ג כל החזיתות את סוג האבן. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה מאיכות הסביבה בתאריך 24/12/2024 . אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור מאגף שפ"ע בתאריך 16/09/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. אישור אגף תברואה : התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 11/12/2024 ע"י אהרן טל-יש לתכנן פח 2 בנפח 1100 ליטר, לציין מיקום הפח, כמות הפחים ונפח הפח ע"ג ההרמוניקה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 28/10/2024 ע"י רוטלוי שלומי- יש להתאים את המוצע ע"ג ההרמוניקה עפ"י המאושר ע"י הסדרי תנועה. חוות דעת אדריכל העיר : סומן לא שייך מצורף מייל של דניאל סומן ע"י גלית נחום. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 08/12/2024 ע"י חמארשה דאנא- יש לתקן את הגובה האבסולוטי ע"ג אישור דרכים ראה הרמוניקה מאשור ע"י דרכים, מוצע בבקשה 704.20 ואילו מאושר ע"י דרכים 703.60. בנוסף לכך דרכים הציג מצב זמני ומצב עתידי יש להציג זאת ע"ג ההרמוניקה. אישור מחלקת המאור :		

התקבל אישור מחלקת המאור בתאריך 12/09/2024 ע"י שניר קהת.		
על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הנמצאים על גבי 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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור לעניין תצ"ר ע"י מחלקת מידע	14
	אישור כלכלה אורבנית לפי סעיף 4.1.2(ז) בתקנון התכנית	15
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מקומית מתאריך 13/03/2025 והוחלט לדחות במתכונת.

מחסנים :

עפ"י התכנית החלה קיים נספח בינוי אשר מציג מס מחסנים שעומד עפ"י 8 יח"ד כלומר מחסן לכל יח"ד, על עורך הבקשה להציג מחסן לכל יח"ד ולציין לאיזה יח"ד המחסן שייך. - לאחרונה התקבלה הנחיה מהממונה, שבמבנים חדשים לא לשייך מחסנים לדירות, יש לתקן כתנאי לגורמים.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1995/0951.05</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

בן גבריאלי 7, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30116	128	לא

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

תאור הבקשה

מספר הגשה: 177851

היתרים קודמים:

1995/951.1

1995/951.2

1995/951.3

כל ההיתרים נבדקו.

מהות הבקשה:

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

בשכונת תלפיות, בן גביראל 7.

גוש 30116 חלקה 128.

מוצב מוצע :

קומה ג' מפלס +8.54, קומת הגג :

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

כמו"כ מוצע הריסת בנייה בעבירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

ניווד זכויות לקומת הגג

הקלה כמותית 6%

הקלה 2.5% עבור קומה נוספת

הקלה בגובה

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

הקלה במספר קומות 4 קומות במקום 3 המותרות

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 128.

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

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים. התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 12/01/2026. התקבלה התייחסות מפורשת מהממונה על המידע לעניין קווי הבניין, נדרש לתקן את סימון מפת המדידה על גבי ההרמוניקה ולא רק בתיק המידע.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3360 תחילת תוקף : 30/01/1986 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי	18/05/2026	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		

יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות דברי הסבר :		
- בתאריך 11/03/2026 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט " לדחות במתכונת המוצעת".		
" המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות.		
לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תיקון שטחים במידה ולא יוכח כי שטחי בניה מכח הקלות לא נוצלו		

כבר בהיתרים קודמים". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : תיקונים מתוך ההחלטה : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 12/01/2026. התקבלה התייחסות מפורשת מהממונה על המידע לעניין קווי הבניין, נדרש לתקן את סימון מפת המדידה על גבי ההרמוניקה ולא רק בתיק המידע. שטחי בניה : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. ע"מ לייצר סדר בבקשה שטחי הבניה יחושבו עבור משפחת קלאר +רץ בפעימה אחת. ואילו שטחי הבניה עבור משפחת סעדון יחושבו בנפרד. יש לחדד הצורך בבדיקת הדיירים שוויתרו על החלק היחסי שלהם בהקלה של 2.5% תוספת קומה ולוודות שהם אכן ביקשו בהיתר קודם הקלה לתוספת קומה אך לא מימשו את החלק היחסי שלהם בהקלה הכמותית הרלוונטית של 2.5% לקומה, ככל והמוותרים לא עשו כן אזי אינם יכולים לוותר על השטחים הללו היות וזכות זו ניתנת למימוש אך ורק אחרי שבפועל מבקשים הקלה לתוספת קומה והנה מאושרת להם. מוצעת תוספת קומה בהקלה וכל ההיתרים בחלקה נבדקו ע"י בוחנת הבקשה וכן הוכחו ע"י ע"ב. סה"כ שטח מכח ויתורי זכויות הינו : 22.32 מ"ר, כאשר יש לוודות עניין הוויתורים כמוסבר לעיל. ולמבקש יש מכח הקלות כמותיות שטח של 6.48 , סה"כ 28.80 מ"ר.		

למרות כי התקבלו כדן הוויתורים אין רקע להיתרים קודמים בבקשה ולכן לא ניתן להבין האם 6% מומש כבר בעבר. עפ"י בדיקת היתרים קודמים לא ברור האם נוצלו או לא נוצלו שטחים אלו וע"כ נדרשת סריקה של כלל ההיתרים בחלקה. כלל ההיתרים נבדקו בחלקה, לא מומש 6% הקלה כמותית, ויש לצין כי לא נוצל שטחי הבניה מכח הנספח במלואם. יצוין כי יתירה מכך כי הוצגה תכנית צל ישימה ישנה בקשה מקבילה למימוש הזכויות על גג המבנה לדיירים נוספים (בקשה מס' 4.1995/951), אבל נפח הבינוי שונה לחלוטין, אך לא ניתן לחייב את משפחת סלמן שלהם מוצע בבקשה מקבילה (1995/951.4) לממש זכויות מכח הקלות אבל יש להציע פתרון על הגג שנראה חזותית יותר שוויוני, כמו למשל קו ראשוני שווה לכל התוספות על הגג. דרישה זו נכונה יותר לתיק המקביל היות וכאן מדובר בשלושה דירות בקו שווה ואילו התיק המקביל הינו עבור יח"ד אחת, לכן דרישה זו מיושמת בתיק המקביל ע"י אותו ע"ב. - תוקנו הליקויים שנדרשו ע"ג הרמוניקה a. כל התיקונים בוצעו כנדרש.		
המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תיקון שטחים במידה ולא יוכח כי שטחי בניה מכח הקלות לא נוצלו כבר בהיתרים קודמים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 12/01/2026.	11/03/2026	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. ע"מ לייצר סדר בבקשה שטחי הבניה יחושבו עבור משפחת קלאר + רץ בפעימה אחת. ואילו שטחי הבניה עבור משפחת סעדון יחושבו בנפרד. משפחת קלאר + רץ : מותר עפ"י נספח הבינוי : 17.96 מ"ר, לכל יח"ד. מוצע בבקשה שטח כהרחבה ליח"ד ושטח להרחבה של חדר מחוץ. סה"כ השטח המוצע לכל יח"ד הינו 15.40 מ"ר, לא חורג מהמותר. משפחת סעדון : השטח המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וויתורי זכויות. מוצע בבקשה שטח להרחבת דירה קיימת בשטח כולל של 28.48 מ"ר. הקלות כמותיות : הקלה מכח 2.5% : מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה. חישוב : $865 \times 2.5\% = 21.62$ (שטח החלקה) לכל קומה בהקלה, בבקשה מוצע קומה אחת בהקלה, חלק יחסי שווה לכל תתי החלקות, ישנם 6 תתי חלקות בגג- מותר לכל יח"ד בגג שטח של 3.60 מ"ר. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $865 \times 6\% = 51.90$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 18 יח"ד, החלק היחסי שווה לכל תתי החלקות- מותר לכל תת חלקה שטח כולל של 2.88 מ"ר. עפ"י המוצג בהרמוניקה הוטמעו 4 ויתורי זכויות, כאשר 3 דיירים מוותרים על 6.48 מ"ר שהינם מכח 6% הקלה כמותית ו- 2.5% לתוספת קומה. ודייר אחד ויתר רק על 6% הקלה כמותית. יש לחדד הצורך בבדיקת הדיירים שוויתרו על החלק היחסי		

שלהם בהקלה של 2.5% תוספת קומה ולוודות שהם אכן ביקשו בהיתר קודם הקלה לתוספת קומה אך לא מימשו את החלק היחסי שלהם בהקלה הכמותית הרלוונטית של 2.5% לקומה, ככל והמוותרים לא עשו כן אזי אינם יכולים לוותר על השטחים הללו היות וזכות זו ניתנת למימוש אך ורק אחרי שבפועל מבקשים הקלה לתוספת קומה והנה מאושרת להם. סה"כ שטח מכח ויתורי זכויות הינו : 22.32 מ"ר, כאשר יש לוודות עניין הוויתורים כמוסבר לעיל. ולמבקש יש מכח הקלות כמותיות שטח של 6.48 , סה"כ 28.80 מ"ר. למרות כי התקבלו כדין הוויתורים אין רקע להיתרים קודמים בבקשה ולכן לא ניתן להבין האם 6% מומש כבר בעבר. לגבי תוספת קומה בהקלה לא נדרש הבהרה היות ולא מושו היתרים על הגג אבל הקלה של 6% נדרשת בהוכחה כי אכן לא מושו כבר קודם לכן. למרות ששטחי הבניה עומדים במותר , הבקשה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי לחלוטין. מוצע ניווד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה, הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל הדירות בקומה ב'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים לא ברור האם נוצלו או לא נוצלו שטחים אלו וע"כ נדרשת סריקה של כלל ההיתרים בחלקה. יצוין כי יתירה מכך כי הוצגה תכנית צל ישימה ישנה בקשה מקבילה למימוש הזכויות על גג המבנה לדיירים נוספים (בקשה מס' 4.1995/951), אבל נפח הבינוי שונה לחלוטין, אך לא ניתן לחייב את משפחת סלמן שלהם מוצע בבקשה מקבילה (1995/951.4) לממש זכויות מכח הקלות אבל יש להציע פתרון על הגג שנראה חזותית יותר שוויוני, כמו למשל קו ראשוני שווה לכל התוספות על הגג. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות	23/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תיקון שטחים במידה ולא יוכח כי שטחי בניה מכח הקלות לא נוצלו כבר בהיתרים קודמים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתווקת לארכיב אופטי מתאריך 12/01/2026. שטחי בניה : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. ע"מ לייצר סדר בבקשה שטחי הבניה יחושבו עבור משפחת קלאר + רץ בפעימה אחת. ואילו שטחי הבניה עבור משפחת סעדון יחושבו בנפרד. משפחת קלאר + רץ : מותר עפ"י נספח הבינוי : 17.96 מ"ר, לכל יח"ד. מוצע בבקשה שטח כהרחבה ליח"ד ושטח להרחבה של חדר מחוץ. סה"כ השטח המוצע לכל יח"ד הינו 15.40 מ"ר, לא חורג מהמותר. משפחת סעדון : השטח המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וויתורי זכויות. מוצע בבקשה שטח להרחבת דירה קיימת בשטח כולל של 28.48 מ"ר. הקלות כמותיות : הקלה מכח 2.5% : מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה. חישוב : $865 \times 2.5\% = 21.62$ לכל קומה בהקלה, בבקשה מוצע קומה אחת בהקלה, חלק יחסי שווה לכל תתי החלקות, ישנם 6 תתי חלקות בגג- מותר לכל יח"ד בגג שטח של 3.60 מ"ר.		

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

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3360 תחילת תוקף : 30/01/1986 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3360 תחילת תוקף 30/01/1986 (אזור מגורים 1). מתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק-מחייב. הבקשה אינה תואמת נספח בינוי פורסמה הקלה לנידון , התקבלה התנגדות לבקשה יפורט בהרחבה בסעיפים הרלוונטיים. שלביות ביצוע : התוספת תהא בשלבים בהקבלה לבניה מהקומה מטה כחלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. בינוי חלקי – גג הבינוי יהווה מרפסת תקינה עם מעקה. פרט למקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו , שיתחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.	12/01/2026	חוות דעת תכנונית

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

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

למרות ששטחי הבניה עומדים במותר , הבקשה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי לחלוטין. מוצע ניווד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה, הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל הדירות בקומה ב'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים לא ברור האם נוצלו או לא נוצלו שטחים אלו וע"כ נדרשת סריקה של כלל ההיתרים בחלקה. יצוין כי יתירה מכך כי הוצגה תכנית צל ישימה ישנה בקשה מקבילה למימוש הזכויות על גג המבנה לדיירים נוספים (בקשה מס' 4.1995/951), אבל נפח הבינוי שונה לחלוטין, אך לא ניתן לחייב את משפחת סלמן שלהם מוצע בבקשה מקבילה (4.1995/951) לממש זכויות מכח הקלות אבל יש להציע פתרון על הגג שנראה חזותית יותר שוויוני, כמו למשל קו ראשוני שווה לכל התוספות על הגג. הוראות התב"ע להריסה - סעיף [11]: "הגדרות המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי בקשות להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, הוראה זו יפה גם לגבי הגדרות שמחוץ לקו הכחול והבנויות בשטח פתוח ציבורי עירוני" הריסות הבניה בבקשה אינם של המבקשים. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור חדר מחוזק - ראה סעיף רלוונטי. תימוכין קניינים: בוצעה בדיקה במעמד פתיחת התיק באמצעות דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. חדר מחוזק: מוצע חדר מחוזק בשטח של 16.75 מ"ר שהשטח העודף מהמותר חושב כשטח עיקרי, המוצע הינו בתחום קווי הבניין כפי שפורט		

ונאמר לעיל בסעיף קווי בניין. תכנית צל – הוצגה תכנית וכן ישנה בקשה מקבילה עבור 1 יח"ד בגג (1995/951.4) אישור הסדרי תנועה : ל"ר לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : שפי"ע : התקבל אישור. איכות הסביבה : התקבל אישור. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תיקון שטחים במידה ולא יוכח כי שטחי בניה מכח הקלות לא נוצלו כבר בהיתרים קודמים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד זכויות לקומת הגג הקלה כמותית 6%	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה 2.5% עבור קומה נוספת		
הקלה בגובה		
הקלה בחנייה מחוץ לקוו בניין המוגדרים בתב 3360 אם בקונטור המבנה הקיים		
הקלה במספר קומות 4 קומות במקום 3 המותרות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

קווי בניין :

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

התקבלה התייחסות מפורשת מהממונה על המידע לעניין קווי הבניין, נדרש לתקן את סימון מפת המדידה על גבי ההרמוניקה ולא רק בתיק המידע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1981/0261.09</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אנטיגנוס 24, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	32	לא

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד טוריות, בכל קומה.

סה"כ קיימים 8 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבת הדירה בקומת הקרקע, ע"י תוספת קומה מתחת.

נפח תוספת הבניה המוצעת- 134.95 מ"ר. התוספת כוללת הוספת חדרי שינה לדירה של משי משה, דירה מס' 5.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה: 1981/261.08- היתר בניה שהופק לאחרונה, 1981/261.07- בקשה של חידוש היתר לבקשה מס' 1981/261.06, 1981/261.05, 1981/261.04, 1981/261.03, 1981/261.02, 1979/647.00.

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 5, סה"כ קיימים 8 תתי חלקות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 4 מתוך 8 בעלים + המבקש, לא עומדים בדרישה של 2/3 בעלי זכויות לבניה ברכוש משותף, חסרה חתימה אחת ל 66% חתימות- טופס 1 החתום לא כולל מסי תתי חלקות כפי הנדרש, יש להשלים חתימות.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי הקומות המותרות.

-הקלה בקו בניין צידי בשיעור של 10%.

-הקלה בגין תוספת אחוזי בניה 6% לפי החלק היחסי.

-הקלה בגין תוספת אחוזי בניה לקומה נוספת 2.5%.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 05/11/2024 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 06/06/2024, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

-חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 04/12/2024, "הוגשה התחייבות שמירה על העצים במהלך העבודות. תויק גם מייל לארכיב והתחייבות נוספת שהכניסה לעבודה לא תהיה מהשצ"פ".

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים ההרמוניקה תוקנה במלואה, בוצע פרסום הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.
04/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 12/02/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". כיוון שנדרש להשלים ע"ג ההרמוניקה חישוב בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית את זכויות הבניה האפשריות- הצגה ברורה של המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת הבניה, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס קומה א'. בנוסף, יש להבהיר לבוחנת הרישוי כי הוגשו החתימות הנדרשות לתוספת בניה מבחינת רוב קנייני- 2/3 מכלל הבעלים- 6 חתימות סך הכל מתוך 8. כרגע יש 4 חתימות והמבקש, נדרשת חתימה נוספת, כולל הבהרה מול טופס 1 מי הבעלים שחתם מול תת חלקה בנסח הטאבו. כל הנושאים הנ"ל הובהרו, תוקנו ע"ג ההרמוניקה, והתקבלו כל החתימות הנדרשות. תיקונים מתוך ההחלטה : ניוד זכויות מותרות עפ"י תב"ע לקומה העליונה- פורסמה הקלה לעניין תוספת קומה. חיפוי שונה מהוראות התוכנית- עניין החזיתות יבחן מול הבקשה שאושרה לא מזמן בנקודה 8 וכן ע"י הצגת תמונות משימות של המבנה ע"י ע"ב. - כעת פורסמו הקלות הנדרשות כולל הקלות לניוד זכויות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.		

הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שוויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד. יש להציג חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. - הוצג חישוב מדויק, סימון קווי הבניין תוקן עפ"י מדיניות מה"ע לתב"ע נפחית. הבינוי עומד בשטחי הבניה המותרים , צורפו דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים. הושלם ובוצע כנדרש. תוכנית קומה א' מפלס +3.00 (739.91) תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00 (736.76) כרגע לא ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים בהתאם לתוכנית הנפחית- נדרש להשלים את החישוב ע"ג ההרמוניקה. - תוקן כנדרש, מוצע דברי הסבר מפורטים לאופן החלוקה ולשטחי הבניה המוצעים בבקשה, עומד במותר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5142 שהוגש מיום: 30/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בהתאם לסימון המרווחים בתב"ע נפחית, מדובר במגרש הגובל בבניינים נוספים ובשצ"פ ולכן המרחקים שניתן לאשר הם 3 מ' ו-2 מ', יש להציג את מרחקי קווי בניין מגבול המגרש בהתאם למדיניות אגף הרישוי, ע"ג מפת המדידה ובקומות הרלוונטיות בהן מבוקשת תוספת הבניה, היות והשטחים שניתן לאשר נגזרים מחישוב נכון של אפשרויות בניה. בוצע ותוקן כנדרש ועומד במדיניות מה"ע לתב"ע נפחית.		

חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית. כעת פורסמה הקלה כנדרש. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. -כל הליקויים תוקנו.		
הקלה בגין תוספת קומה מעבר לשתי הקומות המותרות. הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 10 %. הקלה בגין תוספת אחוזי בניה 6% לפי החלק היחסי. הקלה בגין תוספת אחוזי בניה לקומה נוספת 2.5% הקלה לחיפוי הבניין בשונה מהוראות הבניה -חפוי אבן בהתאם לתוספות שניבנו ניוד זכויות בניה לקומה החדשה לניצול כל זכויות הבניה.	30/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
כיוון שנדרש להשלים ע"ג ההרמוניקה חישוב בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית את זכויות הבניה האפשריות- הצגה ברורה של המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת הבניה, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס קומה א'. בנוסף, יש להבהיר לבוחנת הרישוי כי הוגשו החתימות הנדרשות לתוספת בניה מבחינת רוב קנייני- 2/3 מכלל הבעלים- 6 חתימות סך הכל מתוך 8. כרגע יש 4 חתימות והמבקש, נדרשת חתימה נוספת, כולל הבהרה מול טופס 1 מי הבעלים שחתם מול תת חלקה בנסח הטאבו. לאחר תיקון ההרמוניקה בהתאם לכלל הערות הבדיקה יהיה נדרש להשלים את הפרסום הנדרש למוצע. ניוד זכויות מותרות עפ"י תב"ע לקומה העליונה- פורסמה הקלה לעניין תוספת קומה.	12/02/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חיפוי שונה מהוראות התוכנית- עניין החזיתות יבחן מול הבקשה שאושרה לא מזמן בנקודה 8 וכן ע"י הצגת תמונות משימות של המבנה ע"י ע"ב. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנתרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד. יש להציג חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנתרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנתרו לניצול. חישוב זה יש להציג ע"י תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. המרווחים הנדרשים בהתאם למדיניות תבעו"ת נפחיות אינם מסומנים ע"י תוכנית המדידה, נדרש להשלים את הסימון. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים. לגבי ההיתרים שיצאו בנקודה 5 ו-6 יש לדייק את הבינוי המאושר לבינוי המוצג בהרמוניקה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס 3.00 + (739.91) במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 62.99 מ"ר, ממ"ד בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות מתחת לממ"ד המאושר בנקודה 8. בנוסף, מבוקש מרפסות גג לא מקורות בשטח של 28.69 מ"ר. בחזית מערבית מבוקשת מרפסת גג בסמיכות לקונטור הקיים לשכן לא בהתאמה לקונטור הבינוי שאושר בנקודה 8, יש לדייק את השרטוט- ולהגדיל מעט את קונטור מרפסת הגג המוצעת. כרגע לא ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים		

בהתאם לתוכנית הנפחית- נדרש להשלים את החישוב ע"ג ההרמוניקה. ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס קומה א'- נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש. תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00 (736.76) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 71.96 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 3 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה. בנוסף, מבוקשת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 39.69 מ"ר, ניתן לאשר. אולם, יש להשלים הצגת תוכנית צל מעודכנת לבחינת אופן התוספת במפלס העליון בהשוואה לדירות הנוספות במפלס זה, על פניו, הבינוי שניתן לאשר אמור להיות מצומצם יותר- הוא נגזר מסך אפשרויות הבניה מעקבות מגבלות המרחקים שיש לבצע מגבול המגרש- לא ניתן בשלב זה לאשר את היקף הבינוי ללא הצגת סכמת חישוב שטחי בניה אפשריים וחלוקה שיוויונית ליתר הדירים, וכן, השלמת תוכניות צל במידה ואושרו בהיתרים קודמים, לאחר השלמת המידע הנדרש לבחינת זכויות הבניה ומיקומם בפועל ניתן יהיה לבחון את שטח התוספת שניתן לאשר. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5142 שהוגש מיום: 30/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בהתאם לסימון המרווחים בתב"ע נפחית, מדובר במגרש הגובל בבניינים נוספים ובשצ"פ ולכן המרחקים שניתן לאשר הם 3 מ' ו-2 מ', יש להציג את מרחקי קווי בניין מגבול המגרש בהתאם למדיניות אגף הרישוי, ע"ג מפת המדידה ובקומות הרלוונטיות בהן מבוקשת תוספת הבניה, היות והשטחים שניתן לאשר נגזרים מחישוב נכון של אפשרויות בניה. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו לא ניתן לראות בברור מהו החיפוי הקיים בכל חזית וכן		

עניין החיפוי יבחן מול החיפוי שאושר בהיתר מס' 1981/261.08- יש להשלים את האינפורמציה לבחינת החיפוי האופטימלי. 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.		
כיוון שנדרש להשלים ע"ג ההרמוניקה חישוב בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית את זכויות הבניה האפשריות- הצגה ברורה של המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת הבניה, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס קומה א'. בנוסף, יש להבהיר לבוחנת הרישוי כי הוגשו החתימות הנדרשות לתוספת בניה מבחינת רוב קנייני- 2/3 מכלל הבעלים- 6 חתימות סך הכל מתוך 8. כרגע יש 4 חתימות והמבקש, נדרשת חתימה נוספת, כולל הבהרה מול טופס 1 מי הבעלים שחתם מול תת חלקה בנסח הטאבו. לאחר תיקון ההרמוניקה בהתאם לכלל הערות הבדיקה יהיה נדרש להשלים את הפרסום הנדרש למוצע. ניוד זכויות מותרות עפ"י תב"ע לקומה העליונה- פורסמה הקלה לעניין תוספת קומה. חיפוי שונה מהוראות התוכנית- עניין החזיתות יבחן מול הבקשה שאושרה לא מזמן בנקודה 8 וכן ע"י הצגת תמונות משימות של המבנה ע"י ע"ב. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיווינית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד.	27/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להציג חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול. חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. המרווחים הנדרשים בהתאם למדיניות תבעו"ת נפחיות אינם מסומנים ע"ג תוכנית המדידה, נדרש להשלים את הסימון. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים. לגבי ההיתרים שיצאו בנקודה 5 ו-6 יש לדייק את הבינוי המאושר לבינוי המוצג בהרמוניקה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס 3.00 + (739.91) במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 62.99 מ"ר, ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות מתחת לממ"ד המאושר בנקודה 8. בנוסף, מבוקש מרפסות גג לא מקורות בשטח של 28.69 מ"ר. בחזית מערבית מבוקשת מרפסת גג בסמיכות לקונטור הקיים לשכן לא בהתאמה לקונטור הבינוי שאושר בנקודה 8, יש לדייק את השרטוט- ולהגדיל מעט את קונטור מרפסת הגג המוצעת. כרגע לא ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים בהתאם לתוכנית הנפחית- נדרש להשלים את החישוב ע"ג ההרמוניקה. ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס קומה א'- נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש. תוכנית קומה עליונה מפלס 6.00 + (736.76) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 71.96 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 3 חדרי שינה,		

חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה. בנוסף, מבוקשת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 39.69 מ"ר, ניתן לאשר. אולם, יש להשלים הצגת תוכנית צל מעודכנת לבחינת אופן התוספת במפלס העליון בהשוואה לדירות הנוספות במפלס זה, על פניו, הבינוי שניתן לאשר אמור להיות מצומצם יותר- הוא נגזר מסך אפשרויות הבניה מעקבות מגבלות המרחקים שיש לבצע מגבול המגרש- לא ניתן בשלב זה לאשר את היקף הבינוי ללא הצגת סכמת חישוב שטחי בניה אפשריים וחלוקה שיוויונית ליתר הדירים, וכן, השלמת תוכניות צל במידה ואושרו בהיתרים קודמים, לאחר השלמת המידע הנדרש לבחינת זכויות הבניה ומיקומם בפועל ניתן יהיה לבחון את שטח התוספת שניתן לאשר. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5142 שהוגש מיום: 30/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בהתאם לסימון המרווחים בתב"ע נפחית, מדובר במגרש הגובל בבניינים נוספים ובשצ"פ ולכן המרחקים שניתן לאשר הם 3 מ' ו-2 מ', יש להציג את מרחקי קווי בניין מגבול המגרש בהתאם למדיניות אגף הרישוי, ע"ג מפת המדידה ובקומות הרלוונטיות בהן מבוקשת תוספת הבניה, היות והשטחים שניתן לאשר נגזרים מחישוב נכון של אפשרויות בניה. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו לא ניתן לראות בברור מהו החיפוי הקיים בכל חזית וכן עניין החיפוי יבחן מול החיפוי שאושר בהיתר מס' 1981/261.08- יש להשלים את האינפורמציה לבחינת החיפוי האופטימלי. 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.		
	27/01/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית 2734. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5142 שהוגש מיום : 30/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בהתאם לסימון המרווחים בתב"ע נפחית, מדובר במגרש הגובל בבניינים נוספים ובשצ"פ ולכן המרחקים שניתן לאשר הם 3 מ' ו-2 מ', יש להציג את מרחקי קווי בניין מגבול המגרש בהתאם למדיניות אגף הרישוי, ע"ג מפת המדידה ובקומות הרלוונטיות בהן מבוקשת תוספת הבניה, היות והשטחים שניתן לאשר נגזרים מחישוב נכון של אפשרויות בניה. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות, מבוקשת קומה שלישית, בוקשה על כך הקלה, לא פורסמה הקלה לניוד זכויות המותרות עפ"י תב"ע לקומה זו, נדרש להשלים את ההקלה בהתאם למדיניות אגף הרישוי. מספר יח"ד תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת". סעיף 8 ב': " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה"- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר.		

גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', גובה תקרת התוספת הינה 8.90 מ' - עומדים במותר. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז' - לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו לא ניתן לראות בברור מהו החיפוי הקיים בכל חזית וכן עניין החיפוי יבחן מול החיפוי שאושר בהיתר מס' 1981/261.08 - יש להשלים את האינפורמציה לבחינת החיפוי האופטימלי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיוויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות - בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד. יש להציג חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול. חישוב זה יש להציג ע"י תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. המרווחים הנדרשים בהתאם למדיניות תבעו"ת נפחיות אינם מסומנים ע"י תוכנית המדידה, נדרש להשלים את הסימון. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו - נדרש להשלים. לגבי ההיתרים שיצאו בנקודה 5 ו-6 יש לדייק את הבינוי המאושר לבינוי המוצג בהרמוניקה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +3.00 (739.91)		

במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 62.99 מ"ר, ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות מתחת לממ"ד המאושר בנקודה 8. בנוסף, מבוקש מרפסות גג לא מקורות בשטח של 28.69 מ"ר. בחזית מערבית מבוקשת מרפסת גג בסמיכות לקונטור הקיים לשכן לא בהתאמה לקונטור הבינוי שאושר בנקודה 8, יש לדייק את השרטוט- ולהגדיל מעט את קונטור מרפסת הגג המוצעת. כרגע לא ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים בהתאם לתוכנית הנפחית- נדרש להשלים את החישוב ע"ג ההרמוניקה. ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס קומה א'- נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש. תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00 (736.76) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 71.96 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 3 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה. בנוסף, מבוקשת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 39.69 מ"ר, ניתן לאשר. אולם, יש להשלים הצגת תוכנית צל מעודכנת לבחינת אופן התוספת במפלס העליון בהשוואה לדירות הנוספות במפלס זה, על פניו, הבינוי שניתן לאשר אמור להיות מצומצם יותר- הוא נגזר מסך אפשרויות הבניה מעקבות מגבלות המרחקים שיש לבצע מגבול המגרש- לא ניתן בשלב זה לאשר את היקף הבינוי ללא הצגת סכמת חישוב שטחי בניה אפשריים וחלוקה שיויונית ליתר הדירים, וכן, השלמת תוכניות צל במידה ואושרו בהיתרים קודמים, לאחר השלמת המידע הנדרש לבחינת זכויות הבניה ומיקומם בפועל ניתן יהיה לבחון את שטח התוספת שניתן לאשר. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 06/06/2024, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 04/12/2024, "הוגשה התחייבות שמירה על העצים במהלך העבודות. תויק גם מייל לארכיב והתחייבות נוספת שהכניסה לעבודה לא תהיה מהשצ"פ".		
	15/10/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה בגין תוספת קומה מעבר לשתי הקומות המותרות. הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 10 %. הקלה בגין תוספת אחוזי בניה 6% לפי החלק היחסי. הקלה בגין תוספת אחוזי בניה לקומה נוספת 2.5%

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

ההרמוניקה תוקנה במלואה, בוצע פרסום הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה,

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2016/0320.01</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, השלמת דירת גג 5% בניית מרפסות והרחבת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עדני שאלתיאל
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה סטפן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

מקור חיים 12 , מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30198	85	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1940	תחילת תוקף	07/05/1976			
5256	תחילת תוקף	29/11/2004			
5256	תחילת תוקף	29/11/2004			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

ע"פ נתוני המערכת, ומערכת ה gis :

קיים בניין אשר מאושר בתיק מס' 2006/144.01, במסמכי התכנית לא נמצאה הרמוניקה סרוקה, רק דף היתר כחול.

לאחר מכן הופק טיוטת היתר שינויים בתיק מס' 2006/144.02 אשר לא נימצא לו שלב הפקת היתר.

לאחר מכן הופק היתר בניה בתיק מס' 2006/144.03 אשר קיים במערכת שלב הפקת היתר, אך בפועל לא נמצא הרמוניקה חתומה + דף כחול.

2022/105 – הופק היתר בתאריך 31/07/2023

2022/105.02 – נידונה ואושרה בוועדה בתאריך 03/12/2025

מצב מוצע:

מפלס +12.60 :

עבור דירה משפ' לוי מוצעת הגדלת מרפסת קיימת.

עבור דירה משפ' עדני מוצע אטימת חלון קיים, שינויים פנימיים במדרגות הפנים והרחבת מרפסת קיימת.

מפלס +15.75 :

עבור דירה משפ' לוי מוצעת הרחבת דירה מכח 5% השלמת דירת גג, וכן מוצעת מרפסת זיז

עבור דירה משפ' עדני מוצעת הרחבת דירה מכח 5% השלמת דירת גג, וכן מוצעת מרפסת זיז ואטימת חלק מחלון קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות:

בניה בשונה מנספח בינוי 5256 לצורך השלמת דירת גג.

מרפסות בעומק 2 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 85 :

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

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא

להכרעת הועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה בגין תוספת קומה וגובה וזאת היות ומדובר בתוספת מינורית לקומה קיימת אשר אושרה בתיק 2006/144.02 בהקלה לתוספת קומה. בפתיחת תיק פורסמו ההקלות להלן : בניה בשונה מנספח בינוי 5256 לצורך השלמת דירת גג. מרפסות בעומק 2 מ' מעבר ל 1.5 מ' המותרים. היתר קיים לא נמצאה הרמוניקת ההיתר המקורי לקומה הספציפי בתיק 2006/144.02, יש להציג לבוחנת הרישוי לרבות ע"מ לוודות שאושרו 2 כניסות לדירות הקוטג' – אחת בכל קומה- ככל ולא יוכח קיום שתי הכניסות יש להציע אחת מהן לאטימה. מדרגות פנימיות מבקשים שינוי מיקום ומערך המדרגות הפנימיות בדירת משפחת עדני, בד"כ ובהתאם לנוהל האגפי לא מאשרים מדרגות פנימיות בצורה שהוגשה מחשש לפיצול, אך ככל ויוכח שאכן ישנן שתי כניסות מאושרות לדירה משני המפלסים ע"פ ההיתר הקודם אזי ניתן לאשר זאת . ככל וזה לא יוכח אזי ע"מ לאשר את השינוי המוצע במדרגות , יש לאטום את הכניסה המוצעת מהקומה השישית ואז ניתן לקבל את התכנון המוצע למדרגות. תנאים לדיון : שימור- ע"פ תיק המידע הבקשה נדרשת באישור שימור. היות ובתיק מקביל התקבל טופס פטור ממחלקת שימור, יש להשלים את חוות דעתם במערכת וזאת כתנאי לגורמים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
	26/05/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5256 תחילת תוקף : 29/11/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5256 תחילת תוקף 29/11/2004 אזור מגורים מיוחד מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. בבדיקה מול עניין תיקון 134 – ביטול ההקלות, נימצא כי הבקשה הינה מכח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023 . כאשר ע"פ ההנחיות במידה והבקשה נפתחה בין התאריכים 1.1.2025 עד ליום 1.1.2026 ניתן יהיה לבקש הקלות מכח תקנות סטייה ניכרת במידה ומדובר בבקשה להרחבות או שינויים בבנין קיים, ובבנין שהושלמה בנייתו 8 שנים או יותר. מול נתוני המערכת נמצא כי הבקשה נפתחה בתאריך 24/06/2025. כאמור לעיל מדובר בתוספת לבנין קיים אשר היתר הבניה המקורי הופק בתאריך 30/07/2008, והיתר שינויים הופק בתאריך 19/12/2010, דהיינו לפני כ- 16 שנים, ניתן להניח כי בנייתו אכן הושלמה לפני יותר מ- 8 שנים. לאור זאת ובהתאם כאמור לתיק מס' 2022/105.02 מקביל שאושר בוועדה , ניתן לאפשר הקלות מכוח תקנות סטייה ניכרת. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה איננה כוללת בהוראותיה התייחסות לסעיף סטייה ניכרת. תשריט / נספח בינוי :		

קיים נספח בינוי מחייב לעניין קווי בנין, מס' קומות, גובה בניה ושטחי בניה. מוצעות מרפסות זיז בשונה מנספח וכן מוצע השלמת דירת הגג מכח 5% בשונה מנספח. פורסמו ההקלות הרלוונטיות בהליך פתיחת הבקשה. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 9 ח: שלבי ביצוע כל בנין יבוצע בהינף אחד בלבד. בהתאם לתיק מס' 2022/105.02 מקביל, הבניין קיים, וסעיף השלביות איננו רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בנין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין 2025/5560 שהוגש מיום 31/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. מס' קומות / יח"ד / גובה כאמור מוצעות מרפסות זיז, והגדלת מרפסות קיימות וכן מוצעת השלמת דירת גג במפלס הדירה הקיימת. אין שינוי בגובה, מס' יח"ד וקומות, אך היות והתכנית התקפה 5256 מאפשרת 5 קומות מעל 2 קומות ת"ק. והיות ומדובר בתוספת המוצעת בקומה שישית ע"פ היתר בתיק 2006/144.02, אזי יש לפרסם הקלה לתוספת קומה וגובה. שטחי בניה: ש. עיקרי: עפ"י סעיף 9 ט': "שטחי הבניה המרביים במגרש מס' 1 2822.60 מ"ר ובמגרש מס' 2 2822.60" השטח המוצע בבקשה הינו מכח 5% השלמת דירת גג.		

המרפסות המבוקשות הינן מכח תקנות, יפורט מטה. להלן בחינת המוצע מול מדניות מהנדס עיר להשלמת דירת גג 5% : כאמור התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62. ההרחבה מוצעת ע"ג מרפסת המאושרת בהיתר למבקש. ע"פ השטח הרשום בתכנית המדידה שטח המגרש הינו 1137 מ"ר. (לאחר הפקעה) $56.85 = 1137 / 5\%$ מ"ר קיימות בחלקה 6 דירות גג. ע"פ המדיניות את השטח המתקבל מכח 5% השלמת דירת גג יש לחלק לכלל בעלי דירות הגג באופן שווה. בבקשה זו כפי שצויין ע"ג ההרמוניקה ומצורפה שהתקבלה ונסרקה לא.א קיים תקנון מוסכם החתום מתאריך 09/12/2012 ע"י המפקח לרישום מקרקעין אשר נותן הנחיות שונות לחלוקת השטח : ע"פ סעיף 3 : "20% מכלל אחוזי הבנייה ו/או תוספת אחוזי בנייה, בין קיימים ובין שיווצרו בעתיד, לבנייה יוצמדו לדירה 85/27 בבניין, יתר אחוזי הבנייה יחולקו בין שאר היחידות בבית בחלקים שווים." לאור זאת : משפ' עדני : סה"כ שטח עבור תת חלקה 85/27 : $56.85 * 20\% = 11.37$ מ"ר סה"כ שטח מוצע : $11.36 > 11.37$ מ"ר, עומד במותר. משפ' לוי : $45.49 = 56.85 - 11.36$ $9.09 = 45.48 / 5$ מ"ר סה"כ מוצע : $9.04 > 9.09$ מ"ר, קיימת עמידה במותר. היות ומדובר בבנין סימטרי, ע"פ מדניות מהנדס עיר נדרשים בהרחבה זהה של קומת הגג עבור קבלת שיפור אדריכלי. היות ומבוקשת בניה בשונה מהמדיניות נשלחה פניה למנהל האגף עבור קבלת אישורו לנושא.		

התקבל אישור ממר יואל שבת, מנהל האגף : "מאחר והבינוי המבוקש איננו על ציר ראשי ובעל נצפות נמוכה ואף איננו לשימור מאשר את המבוקש" האישור סרוק בא.א של הבקשה. ש.שירות : הבקשה איננה כוללת שטחי שירות. מרפסות זיז : מרפסות חדשות : מוצעות מרפסות זיז חדשות לא מקורות במפלס 15.75 בשטח של כ- 5 מ"ר. המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין ומקורות מרפסות קיימות של הבעלים. שטח : כ- 5.5 מ"ר, ע"פ התקנות החדשות אין הגבלה למרפסת לא מקורה. עומק : 2 מ' – עומק העולה על 1.5 מ' נדרשים בפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש בהליך פתיחת הבקשה. מרווח : המרפסת מוצעת במרווח, אין חריגה מקווי הבניין. הגדלת מרפסות קיימות : מוצעות הגדלות של מרפסות קיימות. שטח : כ- 5.5 מ"ר, סה"כ מרפסת מקורה לא עולה על 12 מ"ר ליח"ד. עומק : 2 מ' – עומק העולה על 1.5 מ' נדרשים בפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש בהליך פתיחת הבקשה. מרווח : המרפסת מוצעת במרווח, אין חריגה מקווי הבניין. יצוין כי המרפסות החדשות כאמור מקורות את הקיימות , אך שיטחן של המרפסות הקיימות והמוצעות אינו עולה על 12 מ"ר למרפסת, וע"כ אין צורך בהוכחת ממוצע מרפסות.		

תימוכין קניינים : נבחנו בהליך פתיחת הבקשה באמצעות ובאחריות דסק שירות הלקוחות. בקרה הנדסית : ע"פ הנחיות האגף, היתר שהופק לאחר 1980 לא נדרש בבקרה הנדסית, גם אם התב"ע דורשת. בבקשה הנוכחית היתר בניה הופק בתאריך 30/07/2008, כמו כן התב"ע החלה בחלקה איננה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין בקרה הנדסית.. היתר קיים לא נמצאה הרמוניקת ההיתר המקורי לקומה הספציפי בתיק 2006/144.02, יש להציג לבוחנת הרישוי לרבות ע"מ לוודות שאושרו 2 כניסות לדירות הקוטג' – אחת בכל קומה- ככל ולא יוכח קיום שתי הכניסות יש להציע אחת מהן לאטימה. מדרגות פנימיות מבקשים שינוי מיקום ומערך המדרגות הפנימיות בדירת משפחת עדני, בד"כ ובהתאם לנוהל האגפי לא מאשרים מדרגות פנימיות בצורה שהוגשה מחשש לפיצול, אך ככל ויוכח שאכן ישנן שתי כניסות מאושרות לדירה משני המפלסים ע"פ ההיתר הקודם אזי ניתן לאשר זאת . ככל וזה לא יוכח אזי ע"מ לאשר את השינוי המוצע במדרגות , יש לאטום את הכניסה המוצעת מהקומה השישית ואז ניתן לקבל את התכנון המוצע למדרגות. תנאים לדיון : איכות הסביבה – סומן כלא שייך ע"י המערכת. שפי"ע -התקבל אישור מתאריך 12/11/2025 ע"י ענבל כהנה. שימור- ע"פ תיק המידע הבקשה נדרשת באישור שימור. היות ובתיק מקביל התקבל טופס פטור ממחלקת שימור, יש להשלים את חוות דעתם במערכת וזאת כתנאי לגורמים.		

התנגדויות : לפי נתוני המערכת כאמור לעיל לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות . יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
בניה בשונה מנספח בינוי 5256 לצורך השלמת דירת גג. מרפסות בעומק 2 מ"מ מעבר ל1.5 מ"מ המותרים.	18/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה בגין תוספת קומה וגובה וזאת היות ומדובר בתוספת מינורית לקומה קיימת אשר אושרה בתיק 2006/144.02 בהקלה לתוספת קומה.

בפתיחת תיק פורסמו ההקלות להלן :

בניה בשונה מנספח בינוי 5256 לצורך השלמת דירת גג.

מרפסות בעומק 2 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים.

היתר קיים

לא נמצאה הרמוניקת ההיתר המקורי לקומה הספציפי בתיק 2006/144.02, יש להציג לבוחנת הרישוי לרבות ע"מ לוודות שאושרו 2 כניסות לדירות הקוטג' – אחת בכל קומה- ככל ולא יוכח קיום שתי הכניסות יש להציע אחת מהן לאטימה.

מדרגות פנימיות

מבקשים שינוי מיקום ומערך המדרגות הפנימיות בדירת משפחת עדני, בד"כ ובהתאם לנוהל האגפי לא מאשרים מדרגות פנימיות בצורה שהוגשה מחשש לפיצול, אך ככל ויוכח שאכן ישנן שתי כניסות מאושרות לדירה משני המפלסים ע"פ ההיתר הקודם אזי ניתן לאשר זאת.

ככל וזה לא יוכח אזי ע"מ לאשר את השינוי המוצע במדרגות, יש לאטום את הכניסה המוצעת מהקומה השישית ואז ניתן לקבל את התכנון המוצע למדרגות.

תנאים לדיון:

שימור- ע"פ תיק המידע הבקשה נדרשת באישור שימור.

היות ובתיק מקביל התקבל טופס פטור ממחלקת שימור, יש להשלים את חוות דעתם במערכת וזאת כתנאי לגורמים.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2024/0533.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, שינוי שימוש, תמ"א 38 - תוספות, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק הבנין, הרחבות דיור ותוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תמ"א משה סנה בע"מ
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	52

כתובת האתר

משה סנה 19, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30648	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
2052	תחילת תוקף	19/06/1975			
2052	תחילת תוקף	19/06/1975			
2052א	תחילת תוקף	26/06/1980			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	708	אזור מגורים כללי	
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/533 משה סנה 19 – תמ"א 1-38

גוש : 30648

חלקה : 6

מהות הבקשה :

מדובר בחלקה ובה 4 בניינים צמודים. הבקשה מבוקשת עבור המבנה הצפוני, בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית למקלט ומערכות ו-2 כניסות (חזית צפונית וחזית דרומית). בבניין קיימות 16 יח"ד, 4 בקומה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו-12 יח"ד חדשות. סה"כ 28 יח"ד ב-6.5 קומות מעל קומת מרתף למחסנים.

להלן תיאור הבקשה :

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. וכן תוספת מעלית פנימית.

קומת מרתף וכניסה, מפלס 2.50- : קומה חלקית קיימת ובה מבואת כניסה (מרחוב משה סנה) וחדר מדרגות, מקלט וחדר הסקה. מוצעים 21 מחסנים, בשטחי מילוי ובשטח יסודות ממ"דים.

במפלס זה מוצע פיתוח שטח, חדר שנאים בחזית צפונית, גמל מים וריצוף חצר.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : קיימות 4 יח"ד בקומה, להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים. עבור יח"ד 1 ו-4 מוצעות מרפסות זיז מקורות. ליח"ד מס' 1 מוצעות מדרגות חיצוניות לירידה לחצר. עבור יח"ד מס' 2 ו-3 מוצע ריצוף חצר בחזית דרומית. מוצע המשך פיר המעלית.

קומה א', מפלס 2.80+ : קיימות 4 יח"ד בקומה, להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים. עבור כל אחת מהדירות מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית.

קומה ב', מפלס 5.60+ : קיימות 4 יח"ד בקומה, להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים. עבור כל אחת מהדירות מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית.

קומה ג', מפלס 8.40+ : קיימות 4 יח"ד בקומה, להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים. עבור כל אחת מהדירות מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית.

קומה ד', מפלס 11.20+ : מוצעת קומה ובה 4 יח"ד חדשות. עבור כל יח"ד מוצע חדר ממ"ד ומרפסת זיז. מוצע המשך חדר המדרגות ופיר המעלית מהקומות התחתונות.

קומה ה', מפלס 14.87+ : מוצעת קומה ובה 4 יח"ד חדשות. עבור כל יח"ד מוצע חדר ממ"ד ומרפסת זיז. מוצע המשך חדר המדרגות ופיר המעלית.

קומה ו', מפלס 18.02+ : מוצעת חצי קומה ובה 4 יח"ד חדשות. עבור כל יח"ד מוצע חדר ממ"ד ומרפסת גג. מוצע המשך חדר המדרגות ופיר המעלית.

קומת גג, מפלס 21.17+ :

מוצע חדר יציאה לגג משותף ועליו מערכות, גישה מתוך חדר המדרגות.

היתרים קודמים :

-למבנה קיים היתר מקורי בתיק רישוי 1975/20.00 שהופק בתאריך 19/08/1975 עבור הקמת בניין חדש עבור ארבעת הבניינים בחלקה.

-לא נמצאו היתרים נוספים ע"פ נתוני המערכת.

חוות דעת :

במגרש חלות תכניות :

• תכנית 1542 משנת 1975 תכנית מתאר שכונתית.

• תכנית 2052 משנת 1975 התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים 2.

• תכנית 3907 משנת 1991 התכנית מאפשרת הרחבות דיור ותוספת מרפסות.

• תכנית 3907 א' משנת 1998 התכנית מבטלת סעיף 10)א' (לעניין איסור כל תוספת בנייה או מרפסות בבניינים המסומנים בתשריט תכנית 3907 בעיגול שחור. בנוסף תכנית זו משנה הוראות תכנית 3907 לעניין שלבי ביצוע חדשים לתוספות הבנייה. בבניינים המסומנים בתשריט תכנית 3907 בעיגול שחור. בנוסף תכנית זו משנה הוראות תכנית 3907 לעניין שלבי ביצוע חדשים לתוספות הבנייה.

כפיפות לתכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת גלית קארו, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדות : התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות אחת (בעל דירה בבניין). להלן עיקרי ההתנגדויות : התנגדות של בעלת אחת הדירות בהן מוצע פיר המעלית. מבקשים לשבור את קיר הסלון בדירתה ולטענתה הדבר יקשה עליה מאחר והיא מבוגרת ואינה בריאה. - קיימת התנגדות נוספת שהוסרה בתאריך 1/4/2025. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה :

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 12/02/2025 ע"י שלומי רוטלוי : אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 12 יח"ד במסגרת תמ"א-38 1, ע"פ תקן נדרש 14 מקו"ח. מוצע שימוש בחניות קיימות המשויכות לחלקה – ראה סקר חניה ע"ג התכנית המראה כי קיימת פניות חניה של כ 36 מק"ח לפחות. בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. התייחסות תכנון עיר לחניה : לא קיים פתרון עבור תוספת יח"ד. קיים ומאושר בתב"ע פתרון עבור יח"ד הקיימות. ע"פ תקן חנייה בינוני נדרש יח"ד עד 95 1:1 יח"ד, מעל 95 1.33 ליח"ד בהתאם לכך יש להציע 14 מ"ח חדשים מאחר וקיימות 5 יח"ד מעל 95 מ"ר + 7 יח"ד חדשות מתחת ל 95 מ"ר. התייחסות רישוי : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. אושר נספח תנועה מיום 10.2.25 המציג סקר חניה העונה על הנדרש כפי שפורט לעיל. שימוש בחניות קיימות בחלקות 8 ו-9 הסמוכות ברחוב משה סנה ומשויכות לחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 24/09/2024 ע"י שרעבי איתי. בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע בינוי עם תפר לבניין שכן (שאינו חלק מהבקשה) – התפר לא הוצג באישור בקרה הנדסית שהתקבל בעת פתיחת תיק ולכן התקבל אישור ממהנדס יהודה שטראוס במייל מיום 30/04/2026, לפיו התפר אינו משפיע על חיזוק המבנה ואין צורך בהצגת חישוב לבקרה הנדסית אך באחריות מתכנן השלד לוודא כי היסוד יודע לקבל עומסים לפי התכנון המוצג – אישור זה מתויק בארכיב אופטי. חישוב שטחים : קומות חדשות : מוצעות 2.5 קומות חדשות. פירוט :		

שטח עיקרי מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 461 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $1,152.5 = 2.5 \times 461$ שטח מוצע בבקשה בקומות ד' - ו' : $423.87 + 403.78 + 153.23 + 136.55 = 1,117.43$ – שטח עומד במותר. 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" – קיימות נסיגות בבינוי, לא פורסמה הקלה. יש להציע 2.5 קומות מלאות או לחלופין לפרסם הקלה רלוונטית. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. נדרשות 3 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר, מוצעות 4. שטחי שירות : מוצעים שטחים עבור מעלית ומערכות טכניות, מבואות ומרפסות. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 3907 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 215.61$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה : 242.59 מ"ר – חורג מהמותר, פורסמה הקלה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר – בבקשה מוצעים 21 מחסנים אשר שטח כל אחד אינו עולה על 20 מ"ר - אין מניעה לאשר. מוצעים מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע, תחת שטחי הרחבות (תכנית 615880) – אין מניעה לאשר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד $2.20+$ -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. תברואה :		

לפי חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן פח מוטמן 1 ליד 2 המוטמנים הקיימים לאחר בדיקת תיאום תשתיות. מבירור שנעשה מול עורך הבקשה, מדובר בפחים המוטמנים בחלקה הסמוכה (9) – לא הוצג פתרון לעניין, יש להציג תכנון של פח מוטמן נוסף לצד הקיימים ולהציג את אישור מחלקת תברואה לתכנון. בנוסף לפי חו"ד מחלקת התכנון יש להרוס את חדר האשפה הקיים בשטח המגרש. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. לא הוצג מיקום גז וכיבוי אש – יש להשלים ע"ג תכנית הפיתוח. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת קרקע בחזית צפונית, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ואת אישור מח' איכות הסביבה במערכת. -יש לחשב את חדר הטרפו בקוד המתאים ברובוט ולהציג כנדרש בהרמוניקה. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה :	12/05/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 12/02/2025 ע"י שלומי רוטלוי : אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 12 יח"ד במסגרת תמ"א-38 1, ע"פ תקן נדרש 14 מקו"ח. מוצע שימוש בחניות קיימות המשויכות לחלקה – ראה סקר חניה ע"ג התכנית המראה כי קיימות פניות חניה של כ 36 מק"ח לפחות. בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. התייחסות תכנון עיר לחניה : לא קיים פתרון עבור תוספת יח"ד. קיים ומאושר בתב"ע פתרון עבור יח"ד הקיימות. ע"פ תקן חנייה בינוני נדרש יח"ד עד 95 1:1 יח"ד, מעל 95 1.33 ליח"ד בהתאם לכך יש להציע 14 מ"ח חדשים מאחר וקיימות 5 יח"ד מעל 95 מ"ר + 7 יח"ד חדשות מתחת ל 95 מ"ר. התייחסות רישוי : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. אושר נספח תנועה מיום 10.2.25 המציג סקר חניה העונה על הנדרש כפי שפורט לעיל. שימוש בחניות קיימות בחלקות 8 ו-9 הסמוכות ברחוב משה סנה ומשויכות לחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 12/06/2025 ע"י אירינה לרנר. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 25/06/2025 ע"י מזרחי שני : יש לתכנן פח מוטמן 1 ליד 2 המוטמנים הקיימים לאחר בדיקת תיאום תשתיות. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 16/07/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 25/06/2025 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד שימור : לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על		

פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 24/09/2024 ע"י שרעבי איתי. בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע בינוי עם תפר לבניין שכן (שאינו חלק מהבקשה) – התפר לא הוצג באישור בקרה הנדסית שהתקבל בעת פתיחת תיק ולכן התקבל אישור ממנהנדס יהודה שטראוס במייל מיום 30/04/2026, לפיו התפר אינו משפיע על חיזוק המבנה ואין צורך בהצגת חישוב לבקרה הנדסית אך באחריות מתכנן השלד לוודא כי היסוד יודע לקבל עומסים לפי התכנון המוצג – אישור זה מתוּק בארכיב אופטי. מדיניות תכנונית : מדיניות תכנונית : תוכנית ע"פ תכנית מתאר 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מרביים ועד 45% תכסית. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת חורגת בחצי קומה ממדיניות תוכנית מתאר 2000 המהווה מדיניות באזור ומציעה 6-7 קומות כאשר המדיניות הינה עד 6 קומות. לא ניתן לחשב את אחוזי הבניה ותכסית היות ומדובר על בניין אחד מ תוך 4 בניינים על חלקה משותפת. חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : - חיזוק הבניין, הרחבות ל-16 יח"ד קימות. תוספת 2.5 קומות מעל 4 קימות, ותוספת 14 יח"ד חדשות לפי תמ"א 38 ותכנית 10038. - תוספת מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד. - רוחב מרפסות עד 2 מ"ר. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית מערבית - 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38. קווי הבניין סומנו כנדרש – אין מניעה לאשר.		

חזית מערבית צידית – לא סומן קו בניין מאחר ומדובר בחלקה גדולה וקו הבניין עובר ליד המבנה הקיצוני, אינו נוגע למוצע בבקשה. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. המרת שטח מעלית מוצעת לשטח עיקרי – בשטח יח' הדיור קיימות בצד צפון מזרח מוצע פיר מעלית. מוצע עבורן תמורה של שטח עיקרי בסך של 3 מ'. הוצג הסבר בהרמוניקה – אין מניעה לאשר. קומות חדשות : מוצעות 2.5 קומות חדשות. פירוט : שטח עיקרי מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 461 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $1,152.5 = 2.5 \times 461$ שטח מוצע בבקשה בקומות ד' - ו' : $153.23 + 403.78 + 423.87 = 980.88$ $1,117.43 = 136.55$ – שטח עומד במותר. 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" – קיימות נסיגות בבינוי, לא פורסמה הקלה. יש להציע 2.5 קומות מלאות או לחלופין לפרסם הקלה רלוונטית. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. נדרשות 3 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר, מוצעות		

4. שטחי שירות : מוצעים שטחים עבור מעלית ומערכות טכניות, מבואות ומרפסות. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 3907 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנו בהתאם לזאת : שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 215.61$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה : 242.59 מ"ר – חורג מהמותר, פורסמה הקלה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר – בבקשה מוצעים 21 מחסנים אשר שטח כל אחד אינו עולה על 20 מ"ר - אין מניעה לאשר. מוצעים מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע, תחת שטחי הרחבות (תכנית 615880) – אין מניעה לאשר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד $2.20+$ -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה, פורסמה הקלה המתיתרת – אין מניעה לאשר. מעליות ומדרגות : מוצעת מעלית חדשה לצד חדר מדרגות קיים ללא שינוי, אשר לו קיימות כניסות מ-2 כיוונים. המעלית מוצעת ע"ג שטח דירות קיימות עבורן מוצע שטח עיקרי בתמורה. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב העונה על הדרישה. ממ"דים : בבקשה מוצעות 4 עמודות ממ"דים שהינן בתחום קו בניין תמ"א 38 ללא חריגה. קירות יורדים לקומת המחסנים – אין		

מניעה לאשר. תברואה : לפי חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן פח מוטמן 1 ליד 2 המוטמנים הקיימים לאחר בדיקת תיאום תשתיות. מבירור שנעשה מול עורך הבקשה, מדובר בפחים המוטמנים בחלקה הסמוכה (9) – לא הוצג פתרון לעניין, יש להציג תכנון של פח מוטמן נוסף לצד הקיימים ולהציג את אישור מחלקת תברואה לתכנון. בנוסף לפי חו"ד מחלקת התכנון יש להרוס את חדר האשפה הקיים בשטח המגרש. עצים : הבקשה אושרה ע"י מחלקת שפ"ע. סקר עצים שאושר במערכת תואם את המסומן בבקשה. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. לא הוצג מיקום גז וכיבוי אש – יש להשלים ע"ג תכנית הפיתוח. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת קרקע בחזית צפונית, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ואת אישור מח' איכות הסביבה במערכת. -יש לחשב את חדר הטרפו בקוד המתאים ברובוט ולהציג כנדרש בהרמוניקה. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות אחת (בעל דירה בבניין). להלן עיקרי ההתנגדויות : התנגדות של בעלת אחת הדירות בהן מוצע פיר המעלית. מבקשים לשבור את קיר הסלון בדירתה ולטענתה הדבר יקשה עליה מאחר והיא מבוגרת ואינה בריאה. -קיימת התנגדות נוספת שהוסרה בתאריך 1/4/2025.		
הבקשה יורדת מסדר היום לטובת תיקון התכנית והצגת הבינוי הקיים עם הקיר המשותף של רחוב משה סנה 17. כמו כן, לאחר תיקון התכנית והצגת המצב הקיים, נדרש להמציא אישור בקרה הנדסית מעודכן בהתאם.	19/11/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדת : התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות אחת (בעל דירה בבניין). להלן עיקרי ההתנגדויות : התנגדות של בעלת אחת הדירות בהן מוצע פיר המעלית. מבקשים לשבור את קיר הסלון בדירתה ולטענתה הדבר יקשה עליה מאחר והיא מבוגרת ואינה בריאה. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 12/02/2025 ע"י שלומי רוטלוי : אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 12 יח"ד במסגרת תמ"א-38	02/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

1, ע"פ תקן נדרש 14 מקו"ח. מוצע שימוש בחניות קיימות המשויכות לחלקה – ראה סקר חניה ע"ג התכנית המראה כי קיימת פניות חניה של כ- 36 מק"ח לפחות. בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. התייחסות תכנון עיר לחניה : לא קיים פתרון עבור תוספת יח"ד. קיים ומאושר בתב"ע פתרון עבור יח"ד הקיימות. ע"פ תקן חנייה בינוני נדרש יח"ד עד 95 1:1 יח"ד, מעל 95 1.33 ליח"ד בהתאם לכך יש להציע 14 מ"ח חדשים מאחר וקיימות 5 יח"ד מעל 95 מ"ר + 7 יח"ד חדשות מתחת ל 95 מ"ר. התייחסות רישוי : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. אושר נספח תנועה מיום 10.2.25 המציג סקר חניה העונה על הנדרש כפי שפורט לעיל. שימוש בחניות קיימות בחלקות 8 ו-9 הסמוכות ברחוב משה סנה ומשויכות לחלקה – מובא להכרעת ועדה. חישוב שטחים : קומות 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" – קיימות נסיגות בבינוי, לא פורסמה הקלה. יש להציע 2.5 קומות מלאות או לחלופין לפרסם הקלה רלוונטית. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. נדרשות 3 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר, מוצעות 4. שטחי שירות : מוצעים שטחים עבור מעלית ומערכות טכניות, מבואות ומרפסות. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 3907 הכפופה למתאר, על כן		

המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 215.61$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה : 242.59 מ"ר – חורג מהמותר, פורסמה הקלה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר – בבקשה מוצעים 21 מחסנים אשר שטח כל אחד אינו עולה על 20 מ"ר - אין מניעה לאשר. מוצעים מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע, תחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20 + -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. תברואה : לפי חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן פח מוטמן 1 ליד 2 המוטמנים הקיימים לאחר בדיקת תיאום תשתיות. מבירור שנעשה מול עורך הבקשה, מדובר בפחים המוטמנים בחלקה הסמוכה (9) – לא הוצג פתרון לעניין, יש להציג תכנון של פח מוטמן נוסף לצד הקיימים ולהציג את אישור מחלקת תברואה לתכנון. בנוסף לפי חו"ד מחלקת התכנון יש להרוס את חדר האשפה הקיים בשטח המגרש. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. לא הוצג מיקום גז וכיבוי אש – יש להשלים ע"ג תכנית הפיתוח. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת קרקע בחזית צפונית, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ואת אישור מח' איכות הסביבה במערכת. -יש לחשב את חדר הטרפו בקוד המתאים ברובוט ולהציג כנדרש בהרמוניקה.		

סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 12/02/2025 ע"י שלומי רוטלוי : אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 12 יח"ד במסגרת תמ"א-38 1, ע"פ תקן נדרש 14 מקו"ח. מוצע שימוש בחניות קיימות המשויכות לחלקה – ראה סקר חניה ע"ג התכנית המראה כי קיימת פניות חניה של כ- 36 מק"ח לפחות. בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. התייחסות תכנון עיר לחניה : לא קיים פתרון עבור תוספת יח"ד. קיים ומאושר בתב"ע פתרון עבור יח"ד הקיימות. ע"פ תקן חנייה בינוני נדרש יח"ד עד 95 1:1 יח"ד, מעל 95 1.33 ליח"ד בהתאם לכך יש להציע 14 מ"ח חדשים מאחר וקיימות 5 יח"ד מעל 95 מ"ר + 7 יח"ד חדשות מתחת ל 95 מ"ר. התייחסות רישוי : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. אושר נספח תנועה מיום 10.2.25 המציג סקר חניה העונה על הנדרש כפי שפורט לעיל. שימוש בחניות קיימות בחלקות 8 ו-9 הסמוכות ברחוב משה סנה ומשויכות לחלקה – מובא להכרעת ועדה.	26/10/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 12/06/2025 ע"י אירינה לרנר. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 25/06/2025 ע"י מזרחי שני : יש לתכנן פח מוטמן 1 ליד 2 המוטמנים הקיימים לאחר בדיקת תיאום תשתיות. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 16/07/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 25/06/2025 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד שימור : לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 24/09/2024 ע"י שרעבי איתי. מדיניות תכנונית : מדיניות תכנונית : תוכנית ע"פ תכנית מתאר 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מרביים ועד 45% תכסית. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת חורגת בחצי קומה ממדיניות תוכנית מתאר 2000 המהווה מדיניות באזור ומציעה 6-7 קומות כאשר המדיניות הינה עד 6 קומות. לא ניתן לחשב את אחוזי הבניה ותכסית היות ומדובר על בניין אחד מ 4 בניינים על חלקה משותפת. חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : - חיזוק הבניין, הרחבות ל-16 יח"ד קימות. תוספת 2.5 קומות		

מעל 4 קימות, ותוספת 14 יח"ד חדשות לפי תמ"א 38 ותכנית 10038. - תוספת מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד. - רוחב מרפסות עד 2 מ"ר. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית מערבית - 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38. קווי הבניין סומנו כנדרש - אין מניעה לאשר. חזית מערבית צידית - לא סומן קו בניין מאחר ומדובר בחלקה גדולה וקו הבניין עובר ליד המבנה הקיצוני, אינו נוגע למוצע בבקשה. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. המרת שטח מעלית מוצעת לשטח עיקרי - בשטח יח' הדיור קיימות בצד צפון מזרח מוצע פיר מעלית. מוצע עבורן תמורה של שטח עיקרי בסך של 3 מ'. הוצג הסבר בהרמוניקה - אין מניעה לאשר. קומות חדשות :		

מוצעות 2.5 קומות חדשות. פירוט: שטח עיקרי מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 461 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $1,152.5 = 2.5 \times 461$ שטח מוצע בבקשה בקומות ד' - ו' : $423.87 + 403.78 + 153.23 + 136.55 = 1,117.43$ - שטח עומד במותר. 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" - קיימות נסיגות בבינוי, לא פורסמה הקלה. יש להציע 2.5 קומות מלאות או לחלופין לפרסם הקלה רלוונטית. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" - המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד במותר. נדרשות 3 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר, מוצעות 4. שטחי שירות : מוצעים שטחים עבור מעלית ומערכות טכניות, מבואות ומרפסות. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 3907 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 215.61$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה : 242.59 מ"ר - חורג מהמותר, פורסמה הקלה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר - בבקשה מוצעים 21 מחסנים אשר שטח כל אחד אינו עולה על 20 מ"ר - אין מניעה לאשר. מוצעים מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע, תחת שטחי הרחבות - אין מניעה לאשר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20+		

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה, פורסמה הקלה המתייתרת – אין מניעה לאשר. מעליות ומדרגות : מוצעת מעלית חדשה לצד חדר מדרגות קיים ללא שינוי, אשר לו קיימות כניסות מ-2 כיוונים. המעלית מוצעת ע"ג שטח דירות קיימות עבורן מוצע שטח עיקרי בתמורה. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב העונה על הדרישה. ממ"דים : בבקשה מוצעות 4 עמודות ממ"דים שהינן בתחום קו בניין תמ"א 38 ללא חריגה. קירות יורדים לקומת המחסנים – אין מניעה לאשר. תברואה : לפי חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן פח מוטמן 1 ליד 2 המוטמנים הקיימים לאחר בדיקת תיאום תשתיות. מבירור שנעשה מול עורך הבקשה, מדובר בפחים המוטמנים בחלקה הסמוכה (9) – לא הוצג פתרון לעניין, יש להציג תכנון של פח		

מוטמן נוסף לצד הקיימים ולהציג את אישור מחלקת תברואה לתכנון. בנוסף לפי חו"ד מחלקת התכנון יש להרוס את חדר האשפה הקיים בשטח המגרש. עצים : הבקשה אושרה ע"י מחלקת שפ"ע. סקר עצים שאושר במערכת תואם את המסומן בבקשה. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. לא הוצג מיקום גז וכיבוי אש – יש להשלים ע"ג תכנית הפיתוח. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת קרקע בחזית צפונית, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ואת אישור מח' איכות הסביבה במערכת. -יש לחשב את חדר הטרפו בקוד המתאים ברובוט ולהציג כנדרש בהרמוניקה. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות אחת (בעל דירה בבניין). להלן עיקרי ההתנגדויות : התנגדות של בעלת אחת הדירות בהן מוצע פיר המעלית. מבקשים לשבור את קיר הסלון בדירתה ולטענתה הדבר יקשה		

עליה מאחר והיא מבוגרת ואינה בריאה. -קיימת התנגדות נוספת שהוסרה בתאריך 1/4/2025.		
חיזוק הבנין, הרחבות ל-16 יח"ד קימות. תוספת 2.5 קומות מעל 4 קימות, ותוספת 14 יח"ד חדשות לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 תוספת מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד רוחב מרפסות עד 2 מ"ר	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הגשת ערבות בנקאית בסך 163,501 ש"ח עבור שימור העצים.	15
	אישור מחלקת תברואה על תכנון פח מוטמן.	16
	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.	17
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21
	תנאי לקבלת היתר יהיה אישור מהנדס ממושרד ירון שחם שמעוני על התפר המוצע עם בניין משה סנה 17	22

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדת :

התנגדויות :

לבקשה התקבלה התנגדות אחת (בעל דירה בבנין). להלן עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות של בעלת אחת הדירות בהן מוצע פיר המעלית. מבקשים לשבור את קיר הסלון בדירתה ולטענתה הדבר יקשה עליה מאחר והיא מבוגרת ואינה בריאה.

- קיימת התנגדות נוספת שהוסרה בתאריך 1/4/2025.

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה :

חו"ד הסדרי תנועה :

לאשר את הבקשה. מיום 12/02/2025 ע"י שלומי רוטלוי :

אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 12 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1, ע"פ תקן נדרש 14 מקו"ח. מוצע שימוש בחניות קיימות המשויכות לחלקה – ראה סקר חניה ע"ג התכנית המראה כי קיימת פניות חניה של כ 36 מק"ח לפחות. בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

התייחסות תכנון עיר לחניה :

לא קיים פתרון עבור תוספת יח"ד. קיים ומאושר בתב"ע פתרון עבור יח"ד הקיימות. ע"פ תקן חנייה בינוני נדרש יח"ד עד 1: 95 יח"ד, מעל 1: 33 95 יח"ד בהתאם לכך יש להציע 14 מ"ח חדשים מאחר וקיימות 5 יח"ד מעל 95 מ"ר + 7 יח"ד חדשות מתחת ל 95 מ"ר.

התייחסות רישוי :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. אושר נספח תנועה מיום 10.2.25 המציג סקר חניה העונה על הנדרש כפי שפורט לעיל. שימוש בחניות קיימות בחלקות 8 ו-9 הסמוכות ברחוב משה סנה ומשויכות לחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 24/09/2024 ע"י שרעבי איתי. בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע בינוי עם תפר לבניין שכן (שאינו חלק מהבקשה) – התפר לא הוצג באישור בקרה הנדסית שהתקבל בעת פתיחת תיק ולכן התקבל אישור ממנהנדס יהודה שטראוס במייל מיום 30/04/2026, לפיו התפר אינו משפיע על חיזוק המבנה ואין צורך בהצגת חישוב לבקרה הנדסית אך באחריות מתכנן השלד לוודא כי היסוד יודע לקבל עומסים לפי התכנון המוצג – אישור זה מתויק בארכיב אופטי.

חישוב שטחים :

קומות חדשות :

מוצעות 2.5 קומות חדשות.

פירוט:

שטח עיקרי מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 461 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $1,152.5 = 2.5 \times 461$

שטח מוצע בבקשה בקומות ד' - ו' : $423.87 + 403.78 + 153.23 + 136.55 = 1,117.43$ – שטח עומד במותר.

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" – קיימות נסיגות בבינוי, לא פורסמה הקלה. יש להציע 2.5 קומות מלאות או לחלופין לפרסם הקלה רלוונטית.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. נדרשות 3 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר, מוצעות 4.

שטחי שירות : מוצעים שטחים עבור מעלית ומערכות טכניות, מבואות ומרפסות.

מחסנים :

התכנית החלה בחלקה הינה 3907 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת :

שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 215.61$ מ"ר.

שטח מחסנים מוצע בבקשה : 242.59 מ"ר – חורג מהמותר, פורסמה הקלה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר – בבקשה

מוצעים 21 מחסנים אשר שטח כל אחד אינו עולה על 20 מ"ר - אין מניעה לאשר.

מוצעים מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע, תחת שטחי הרחבות (תכנית 615880) – אין מניעה לאשר.

-יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד $+2.20$

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

תברואה :

לפי חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן פח מוטמן 1 ליד 2 המוטמנים הקיימים לאחר בדיקת תיאום תשתיות. מבירור שנעשה מול עורך הבקשה, מדובר בפחים המוטמנים בחלקה הסמוכה (9) – לא הוצג פתרון לעניין, יש להציג תכנון של פח מוטמן נוסף לצד הקיימים ולהציג את אישור מחלקת

תברואה לתכנון. בנוסף לפי חו"ד מחלקת התכנון יש להרוס את חדר האשפה הקיים בשטח המגרש.

פיתוח שטח:

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. לא הוצג מיקום גז וכיבוי אש – יש להשלים ע"ג תכנית הפיתוח.

חדר טרפו:

בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת קרקע בחזית צפונית, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ואת אישור מח' איכות הסביבה במערכת.

-יש לחשב את חדר הטרפו בקוד המתאים ברובוט ולהציג כנדרש בהרמוניקה.

סימונים גרפיים:

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0129.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בהתאם לתמא 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גולן אסף
עורך הבקשה	מר שוהט אוריה
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

אפרתה 22, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5128	אזור מגורים 1..	
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

בס"ד

ת.ב. 2025/129 – אפרתה 22 - תמ"א 38/1

מהות הבקשה:

בתאריך 17/02/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת נמצא התיק בשלב תיקונים לאחר ועדה ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מוצע בבקשה חדר משאבות ומאגר מים וכן מוצע חדר מדרגות פנימי לירידה למתקן החניה לדרישת יועץ בטיחות.

התיק מובא לדיון נוסף לעניינים אלו.

מידע קודם

מתאריך	
17/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בתנאים : בתאריך 17/02/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת נמצא התיק בשלב תיקונים לאחר ועדה ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת, מוצע בבקשה חדר משאבות ומאגר מים בשטח של 21.41 מ"ר – אין מניעה לאשר. כמו כן מוצע חדר מדרגות פנימי בשטח של 18.12 מ"ר לירידה למתקן החניה (בתחום קווי הבניין) וזאת לדרישת יועץ בטיחות – אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור כיבוי בשלב הפניה לגורמים. -יש לחשב את שטח חדש המדרגות כמבואות וחדרי מדרגות מוצע. חו"ד אדריכלית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b.
17/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : בתאריך 17/02/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת נמצא התיק בשלב תיקונים לאחר ועדה ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת, מוצע בבקשה חדר משאבות ומאגר מים בשטח של 21.41 מ"ר – אין מניעה לאשר. כמו כן מוצע חדר מדרגות פנימי בשטח של 18.12 מ"ר לירידה למתקן החניה (בתחום קווי הבניין) וזאת לדרישת יועץ בטיחות – אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור כיבוי בשלב הפניה לגורמים. - יש לחשב את שטח חדש המדרגות כמבואות וחדרי מדרגות מוצע. חוו"ד אדריכלית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b.		
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.	17/02/2026	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. נדרשים בעבור יח"ד קיימות ומוצעות 49 מקומות חניה. מוצע בבקשה 38 מקומות חניה. חסרים 11 מקומות. הועדה פוטר מהתקנת 11 מקומות חניה ולשלם בעבורם קרן חניה כללית. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין: קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38: חזית קדמית – 2 מ' חזית צידית- 2 מ' חזית אחורית – 3 מ' קווי הבניין המותרים ע"פ תב"ע החלה בחלקה: חזית קדמית – 4 מ' חזית צידית- 3 מ' חזית אחורית – 4 מ' קיימות חריגות מקו בניין תמ"א כמפורט: -חריגת 2 עמודות ממ"דים בחזית צידית צפונית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. -חריגה עבור חדר אשפה מקורה בחלקו הצפון מזרחי של המגרש מעבר לקו בניין – לא ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מעבר לקו בניין ולא פורסמה הקלה בעניין. בנוסף חדר האשפה מוצע ע"ג שטח המסומן להפקעה עבור דרך ע"פ תיק המידע – לא ניתן לאשר. יש להציע מיקום חלופי בתיאום עם מחלקת תברואה וקבלת אישור מעודכן. - חריגה עבור מתקן חניה בחזית דרומית – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -תת קרקע – חריגה עבור קומות חניה במתקן וכן חדרי מערכות. אין מניעה לאשר בהתאם לקנות בניה במרווחים. -חריגה של הרחבת דירות בחזית צידית צפונית – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א. -יש לסמן קו בניין תמ"א 38 וקו בניין תב"ע וכן גבול מגרש במפלסים שלא הוצגו וכן להדגישם. חישוב שטחים:		

קומות קיימות : תוספות בניה : מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. מוצגת טבלה ע"ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר - אין מניעה לאשר. - ע"פ היתר מקורי בתיק 1970/208 קיימות מרפסות שירות שהוצגו בבקשה כעיקרי קיים, יש לחשב את שטחן כעיקרי מוצע וניתן לבקשן כשטח עיקרי נוסף (מעבר ל-25 מ"ר הניתנים ע"פ תמ"א). - יש לחשב את שטחי ההרחבות בקוד המתאים בכל המפלסים ברובוט לתוספות מכוח תמ"א 38. קומות חדשות : קומות ד'-ה' מוצעות 2 קומות חדשות. בכל קומה 6 יח"ד : סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע אינו עומד במותר, מוצעות נסיגות. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד : סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצע שטח חורג מהמותר לקומה חלקית. פורסמה הקלה על ניווד זכויות ונסיגות, אין מניעה לאשר. ב. " התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – ע"פ חישוב, נדרש בתכנון של 5 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. בבקשה מוצעות 2 יח"ד. יש להציע עוד 3 יח"ד.		

שטחי קומות חדשות : שטח עיקרי : ע"פ 10038 ניתן לאפשר עבור 2.5 קומות חדשות שטח של 1,755 מ"ר. בבקשה מוצע שטח של 2.5 קומות חדשות העומד בסך השטחים המותר. אין מניעה לאשר. יח"ד חדשות בקומת עמודים מפולשת : מוצעות 5 יח"ד בקומה. 4 יח"ד (מס' 34-37) ששטחם מוצע בתחום קומת עמודים מפולשת. לפי סעיף 4.1.2.1 ה' בהוראות תכנית 10038 : "סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולים לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום.. " – מכאן שאין מניעה לאשר את יח' המוצעות בתחום המפולש. יח' נוספת מס' 38- מוצעת בשטח מחסנים הקיימים בקומה ולא בשטח המפולש בהתאם להוראות התכנית, על כן, היא אינה עומדת בנדרש – לא ניתן לאשר ויש לבטלה. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות. ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. מרפסות : - מוצעות מרפסות זיז מקורות – עד 14 מ"ר ובעומק של עד 2 מ' – אין מניעה לאשר. - מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית- מזרחית ודרומית מזרחית בחריגה מקו בניין תמ"א – יש לצמצם לעומק של עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ולהתכנס לתחום קו בניין תמ"א. - בקומות החדשות מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג		

בחזית מזרחית ומערבית - ע"פ מדיניות האגף לא ניתן להציע מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג ויש לבטלן, אך סעיף זה מתייחס מאחר והתכנון ישתנה לאחר צמצום ל- 2.5 קומות המותרות. כמו כן, מרפסות זיז בחזית מזרחית המוצעות בקומות החדשות חורגות מקו בניין תמ"א, על כן, לא ניתן לאשרן בכל מקרה ויש לבטלן. מוצעות מרפסות גג לדירות הגג – אין מניעה לאשר. בקומות הקיימות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה ובעומק של עד 2 מ' (פורסמה הקלה למרפסות מעל 1.5 מ') - אין מניעה לאשר. -יש להציג יציאה למרפסות בכל המפלסים. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038- לא הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר, יש להטמיע. ממ"דים : מוצעות 6 עמודות ממ"ד בתחום קווי הבניין בצמיחה מקומת הקרקע. עמודות המוצעות בחזית צפונית (צידית) בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -עבור חלק מיח' הקיימות מוצעת כניסה לממ"ד שאינה מקובלת תכנונית ואינה מתאפשרת – יש לתקן ולתכנן בצורה מקובלת בכפוף לאישור הג"א בשלב אישורי גורמים. -יש להציג דלתות עבור כל הממ"דים – בדירות הקיימות והחדשות. נגישות : מוצעות 19 יח"ד חדשות בנוסף ל-18 קיימות, סה"כ 37 יח"ד. לעניין יח"ד המוצעת בקומת עמודים ונדרשת בנגישות – יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר. כמו כן מוצע מעלון להנגשה בין מפלס הרחוב למפלס הכניסה לבניין – נדרש באישור מורשה נגישות. כמו כן, מיקום המעלון וכיצד הפעלתו תבוא לידי ביטוי לא ברורה על גבי ההרמוניקה מאחר והינו מוצע בשטח של הפקעה ומעל חדר אשפה. יש להבהיר כוונה של המעלון המבוקש. מעליות ומדרגות : מוצעות 2 מעליות פנימיות בתוך פירי חדרי מדרגות קיימים -		

אין מניעה לאשר. מעלון – מוצע בחזית קדמית, להנגשה ממפלס הרחוב למפלס הכניסה – יש להציגו בשני המפלסים, להעביר חתך ולהטמיע פרט. תברואה : מוצעים 2 חדרי אשפה במפלס קומה 1 בחזית צפונית מזרחית (קדמית רחוב אפרתה), בכל חדר 3 מיכלי אשפה לפי דרישת מחלק תברואה (6עגלות בנפח 1000 ליטר ב 2 מתקנים, בכל מתקן 3 עגלות). חדרי האשפה המוצעים הינם בחריגה מגבול מגרש וע"ג שטח הפקעה – לא ניתן לאשר. יש לשנות את מיקומם בתיאום מחלקת תברואה. כמו כן, לא ניתן להציע כניסה לחדר אשפה בחזית הרחוב אלא בניצב. יש להציג תכנון מקובל. -יש לציין גובה חדר אשפה עד 2.20. -יש לציין נפח העגלות בהתאם לדרישת מח' תברואה. עצים : התייחסות תכנון העיר : על גבי תכנית פיתוח יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים. -מעל חניה וכניסה לחניה קיימים 3 עצים לשימור. ככל הנראה לא ניתן לשמורם. יש לקבל התייחסות לעניין. -עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. -יש להציע נטיעות חדשות בכפוף להנחיות מרחביות. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג בתכנית פיתוח מיקום גמל מים ארון חשמל וארונות תשתיות. יש להציג חדר שנאים בהתאם לחו"ד תכנון עיר ומיקום בלוני / צובר גז.		

סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חו"ד הסדרי תנועה : חו"ד במערכת מיום 26/06/25 ע"י שלומי רוטלוי : להחלטת הוועדה עבור תוספת 18 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 33 מ"ח עפ"י תקן גבוה קיים היתר בניה מקורי ובו 16 מ"ח קיימים עבור 19 דירות קיימות בחלקה סה"כ דרוש קיים + מוצע : 49 מ"ח. מוצע 38 מ"ח במתקן חניה רובוטי (חניה אחת עבור כל יח"ד קיימת ומוצעת) סה"כ חסר 11 מ"ח על פי התקן. תנאי להיתר בניה : -ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 11 מ"ח החסרים -הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י. התייחסות תכנון עיר לחניה : מיקום מתחם חניה מקובל. התייחסות אגף רישוי : בהרמוניקה שהוגשה לרישוי מוצעות 19 יח"ד חדשות, בבניין קיימות 18 יח"ד. קיים בהיתר מקורי 16 מקו"ח המוצעות לביטול. מוצע בבקשה במתקן רובוטי סה"כ 38 מקו"ח. סה"כ חסרים 11 מקו"ח. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 : חזית קדמית – 2 מ' חזית צידית- 2 מ' חזית אחורית – 3 מ' קווי הבניין המותרים ע"פ תב"ע החלה בחלקה : חזית קדמית – 4 מ'	04/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חזית צידית- 3 מ' חזית אחורית – 4 מ' קיימות חריגות מקו בניין תמ"א כמפורט : -חריגת 2 עמודות ממ"דים בחזית צידית צפונית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. -חריגה עבור חדר אשפה מקורה בחלקו הצפון מזרחי של המגרש מעבר לקו בניין – לא ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מעבר לקו בניין ולא פורסמה הקלה בעניין. בנוסף חדר האשפה מוצע ע"ג שטח המסומן להפקעה עבור דרך ע"פ תיק המידע – לא ניתן לאשר. יש להציע מיקום חלופי בתיאום עם מחלקת תברואה וקבלת אישור מעודכן. - חריגה עבור מתקן חניה בחזית דרומית – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -תת קרקע – חריגה עבור קומות חניה במתקן וכן חדרי מערכות. אין מניעה לאשר בהתאם לקנות בניה במרווחים. -חריגה של הרחבת דירות בחזית צידית צפונית – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א. -יש לסמן קו בניין תמ"א 38 וקו בניין תב"ע וכן גבול מגרש במפלסים שלא הוצגו וכן להדגישם. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה : מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. מוצגת טבלה ע"ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר - אין מניעה לאשר. - ע"פ היתר מקורי בתיק 1970/208 קיימות מרפסות שירות שהוצגו בבקשה כעיקרי קיים, יש לחשב את שטחן כעיקרי מוצע וניתן לבקשן כשטח עיקרי נוסף (מעבר ל-25 מ"ר הניתנים ע"פ תמ"א). - יש לחשב את שטחי ההרחבות בקוד המתאים בכל המפלסים ברובוט לתוספות מכוח תמ"א 38. קומות חדשות : קומות ד'-ה' מוצעות 2 קומות חדשות. בכל קומה 6 יח"ד :		

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע אינו עומד במותר, מוצעות נסיגות. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד : סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטח של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצע שטח חורג מהמותר לקומה חלקית. פורסמה הקלה על ניווד זכויות ונסיגות, אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – ע"פ חישוב, נדרש בתכנון של 5 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. בבקשה מוצעות 2 יח"ד. יש להציע עוד 3 יח"ד. שטחי קומות חדשות : שטח עיקרי : ע"פ 10038 ניתן לאפשר עבור 2.5 קומות חדשות שטח של 1,755 מ"ר. בבקשה מוצע שטח של 2.5 קומות חדשות העומד בסך השטחים המותר. אין מניעה לאשר. יח"ד חדשות בקומת עמודים מפולשת : מוצעות 5 יח"ד בקומה. 4 יח"ד (מס' 34-37) ששטחם מוצע בתחום קומת עמודים מפולשת. לפי סעיף 4.1.2.1 ה' בהוראות תכנית 10038 : "סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולים לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום.." – מכאן שאין		

מניעה לאשר את יח' המוצעות בתחום המפולש. יח' נוספת מס' 38- מוצעת בשטח מחסנים הקיימים בקומה ולא בשטח המפולש בהתאם להוראות התכנית, על כן, היא אינה עומדת בנדרש – לא ניתן לאשר ויש לבטלה. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. מרפסות : - מוצעות מרפסות זיז מקורות – עד 14 מ"ר ובעומק של עד 2 מ' – אין מניעה לאשר. - מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית- מזרחית ודרומית מזרחית בחריגה מקו בניין תמ"א – יש לצמצם לעומק של עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ולהתכנס לתחום קו בניין תמ"א. - בקומות החדשות מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג בחזית מזרחית ומערבית - ע"פ מדיניות האגף לא ניתן להציע מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג ויש לבטלן, אך סעיף זה מתייטר מאחר והתכנון ישתנה לאחר צמצום ל 2.5 קומות המותרות. כמו כן, מרפסות זיז בחזית מזרחית המוצעות בקומות החדשות חורגות מקו בניין תמ"א, על כן, לא ניתן לאשרן בכל מקרה ויש לבטלן. מוצעות מרפסות גג לדירות הגג – אין מניעה לאשר. בקומות הקיימות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה ובעומק של עד 2 מ' (פורסמה הקלה למרפסות מעל 1.5 מ') - אין מניעה לאשר. -יש להציג יציאה למרפסות בכל המפלסים. ניקוז מי נגר :		

50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038- לא הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר, יש להטמיע. ממ"דים : מוצעות 6 עמודות ממ"ד בתחום קווי הבניין בצמיחה מקומת הקרקע. עמודות המוצעות בחזית צפונית (צידית) בחריגה מקו בנין תמ"א – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. עבור חלק מיח' הקיימות מוצעת כניסה לממ"ד שאינה מקובלת תכנונית ואינה מתאפשרת – יש לתקן ולתכנן בצורה מקובלת בכפוף לאישור הג"א בשלב אישורי גורמים. יש להציג דלתות עבור כל הממ"דים – בדירות הקיימות והחדשות. נגישות : מוצעות 19 יח"ד חדשות בנוסף ל-18 קיימות, סה"כ 37 יח"ד. לעניין יח"ד המוצעת בקומת עמודים ונדרשת בנגישות – יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר. כמו כן מוצע מעלון להנגשה בין מפלס הרחוב למפלס הכניסה לבניין – נדרש באישור מורשה נגישות. כמו כן, מיקום המעלון וכיצד הפעלתו תבוא לידי ביטוי לא ברורה על גבי ההרמוניקה מאחר והינו מוצע בשטח של הפקעה ומעל חדר אשפה. יש להבהיר כוונה של המעלון המבוקש. מעליות ומדרגות : מוצעות 2 מעליות פנימיות בתוך פירי חדרי מדרגות קיימים - אין מניעה לאשר. מעלון – מוצע בחזית קדמית, להנגשה ממפלס הרחוב למפלס הכניסה – יש להציגו בשני המפלסים, להעביר חתך ולהטמיע פרט. תברואה : מוצעים 2 חדרי אשפה במפלס קומה 1 בחזית צפונית מזרחית (קדמית רחוב אפרתה), בכל חדר 3 מיכלי אשפה לפי דרישת מחלק תברואה (6עגלות בנפח 1000 ליטר ב 2 מתקנים, בכל מתקן 3 עגלות).		

חדרי האשפה המוצעים הינם בחריגה מגבול מגרש וע"י שטח הפקעה – לא ניתן לאשר. יש לשנות את מיקומם בתיאום מחלקת תברואה. כמו כן, לא ניתן להציע כניסה לחדר אשפה בחזית הרחוב אלא בניצב. יש להציג תכנון מקובל. -יש לציין גובה חדר אשפה עד 2.20. -יש לציין נפח העגלות בהתאם לדרישת מח' תברואה. עצים : התייחסות תכנון העיר : על גבי תכנית פיתוח יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים. -מעל חניה וכניסה לחניה קיימים 3 עצים לשימור. ככל הנראה לא ניתן לשמרם. יש לקבל התייחסות לעניין. -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. -יש להציע נטיעות חדשות בכפוף להנחיות מרחביות. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג בתכנית פיתוח מיקום גמל מים ארון חשמל וארונות תשתיות. יש להציג חדר שנאים בהתאם לחו"ד תכנון עיר ומיקום בלוני / צובר גז. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"י תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

	04/02/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה :		
1721א		
תחילת תוקף :		
12/01/1986		
ייעוד הקרקע :		
חו"ד מחלקות העיריה :		
חו"ד הסדרי תנועה :		
חו"ד במערכת מיום 26/06/25 ע"י שלומי רוטלוי :		
להחלטת הוועדה עבור תוספת 18 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 33 מ"ח עפ"י תקן גבוה קיים היתר בניה מקורי ובו 16 מ"ח קיימים עבור 19 דירות קיימות בחלקה סה"כ דרוש קיים+ מוצע : 49 מ"ח. מוצע 38 מ"ח במתקן חניה רובוטי (חניה אחת עבור כל יח"ד קיימת ומוצעת) סה"כ חסר 11 מ"ח על פי התקן.		
תנאי להיתר בניה : -ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 11 מ"ח החסרים -הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י.		
התייחסות תכנון עיר לחניה :		
מיקום מתחם חניה מקובל.		
התייחסות אגף רישוי :		
בהרמוניקה שהוגשה לרישוי מוצעות 19 יח"ד חדשות, בבנין קיימות 18 יח"ד.		
קיים בהיתר מקורי 16 מקו"ח המוצעות לביטול. מוצע בבקשה במתקן רובוטי סה"כ 38 מקו"ח. סה"כ חסרים 11 מקו"ח.		
מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.		

חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 31/08/2025 ע"י חמארשה דאנה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 28/08/2025 ע"י מזרחי שני – 6 עגלות בנפח 1000 ליטר ב 2 מתקנים, בכל מתקן 3 עגלות. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. מיום 09/12/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. מיום 19/10/2025 ע"י אדלר שירה. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים בחו"ד. מיום 28/04/2025 ע"י חיה מרסיאנו. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 07/09/2024 ע"י שרעבי איתי. מדיניות תכנונית : מדיניות- הבינוי המוצע של 6.5 קומות חורג ממדיניות ע"פ תכנית אב המאפשרת בינוי של 6 קומות, חריגה של חצי קומה. מאחר ומדובר בבניין גדול ולאור חשיבות חיזוק הבניין ניתן לאפשר את קידום הבקשה לתמ"א 38 בכפוף למתן פתרון חנייה אחת לכל יח"ד חדשה. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 6.5 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 4 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות (נתונים ע"פ gis). חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות :		

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יחידת דיור במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר. - חריגה מקווי בניין תמ"א 10038 לצורך בניית עמודות ממדים בכל החזיתות. - הקלה בדבר תוספת בנייה על פי תמ"א 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות של 2.5 קומות. - תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מספר 615880 ומכוח תכנית מתאר 62 לירושלים. - תוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר מתוכנית המתאר לירושלים. - הקלה בדבר תוספת זכויות בנייה של 2.5 קומות מעל בניין קיים בין 4 קומות שימוש קומת עמודים קומת מגורים בהתאם להוראות תמ"א 10038. - תוספת 14 יח"ד חדשות מעל 18 יח"ד קיימות בקומות חדשות, ובנוסף 5 יח"ד בקומת העמודים הקיימת שה"כ 37 יח"ד בהתאם להוראות תמ"א. - תוספת חנייה תת קרקעית במתקן רובוטי בחזית דרומית עד קו אפס. - ניווד שטחים בין הקומות החדשות. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 : חזית קדמית – 2 מ' חזית צידית- 2 מ' חזית אחורית – 3 מ' קווי הבניין המותרים ע"פ תב"ע החלה בחלקה : חזית קדמית – 4 מ' חזית צידית- 3 מ' חזית אחורית – 4 מ'		

קיימות חריגות מקו בניין תמ"א כמפורט : -חריגת 2 עמודות ממ"דים בחזית צידית צפונית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. -חריגה עבור חדר אשפה מקורה בחלקו הצפון מזרחי של המגרש מעבר לקו בניין – לא ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מעבר לקו בניין ולא פורסמה הקלה בעניין. בנוסף חדר האשפה מוצע ע"ג שטח המסומן להפקעה עבור דרך ע"פ תיק המידע – לא ניתן לאשר. יש להציע מיקום חלופי בתיאום עם מחלקת תברואה וקבלת אישור מעודכן. - חריגה עבור מתקן חניה בחזית דרומית – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -תת קרקע – חריגה עבור קומות חניה במתקן וכן חדרי מערכות. אין מניעה לאשר בהתאם לקנות בניה במרווחים. -חריגה של הרחבת דירות בחזית צידית צפונית – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א. -יש לסמן קו בניין תמ"א 38 וקו בניין תב"ע וכן גבול מגרש במפלסים שלא הוצגו וכן להדגישם. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה : מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. מוצגת טבלה ע"ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר - אין מניעה לאשר. - ע"פ היתר מקורי בתיק 1970/208 קיימות מרפסות שירות שהוצגו בבקשה כעיקרי קיים, יש לחשב את שטחן כעיקרי מוצע וניתן לבקשן כשטח עיקרי נוסף (מעבר ל-25 מ"ר הניתנים ע"פ תמ"א). - יש לחשב את שטחי ההרחבות בקוד המתאים בכל המפלסים ברובוט לתוספות מכוח תמ"א 38. קומות חדשות : קומות ד'-ה' מוצעות 2 קומות חדשות. בכל קומה 6 יח"ד : סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :		

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע אינו עומד במותר, מוצעות נסיגות. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד : סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצע שטח חורג מהמותר לקומה חלקית, פורסמה הקלה על ניווד זכויות ונסיגות, אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – ע"פ חישוב, נדרש בתכנון של 5 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. בבקשה מוצעות 2 יח"ד. יש להציע עוד 3 יח"ד. שטחי קומות חדשות : שטח עיקרי : ע"פ 10038 ניתן לאפשר עבור 2.5 קומות חדשות שטח של 1,755 מ"ר. בבקשה מוצע שטח של 2.5 קומות חדשות העומד בסך השטחים המותר. אין מניעה לאשר. יח"ד חדשות בקומת עמודים מפולשת : מוצעות 5 יח"ד בקומה. 4 יח"ד (מס' 34-37) ששטחם מוצע בתחום קומת עמודים מפולשת. לפי סעיף 4.1.2.1 ה' בהוראות תכנית 10038 : "סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולים לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום.. " – מכאן שאין מניעה לאשר את יח' המוצעות בתחום המפולש. יח' נוספת מס' 38 - מוצעת בשטח מחסנים הקיימים בקומה ולא		

בשטח המפולש בהתאם להוראות התכנית, על כן, היא אינה עומדת בנדרש – לא ניתן לאשר ויש לבטלה. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. מחסנים : במגרש חלה תכנית 1721 אשר לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה : מוצעים 18 מחסנים חדשים בקומת כניסה קיימת בשטח מקלט מתייטר. (ע"פ היתר מקורי, בקומה קיימים מחסנים שבשטחם מוצעת יח"ד חדשה בבקשה) יש לציין ע"ג התכנית שטח של כל מחסן במ"ר. שטח מחסנים מותר לפי 8% : 323.78 מ"ר. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8% , עומד במותר. ההקלה שפורסמה לעניין מחסנים עד 20 מ' מתייתרת בנושא זה - אין מניעה לאשר. מרפסות : - מוצעות מרפסות זיז מקורות – עד 14 מ"ר ובעומק של עד 2 מ' – אין מניעה לאשר. - מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית- מזרחית ודרומית מזרחית בחריגה מקו בניין תמ"א – יש לצמצם לעומק של עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ולהתכנס לתחום קו בניין תמ"א. - בקומות החדשות מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג בחזית מזרחית ומערבית - ע"פ מדיניות האגף לא ניתן להציע מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג ויש לבטלן, אך סעיף זה מתייטר מאחר והתכנון ישתנה לאחר צמצום ל -2.5 קומות המותרות. כמו כן, מרפסות זיז בחזית מזרחית המוצעות בקומות החדשות חורגות מקו בניין תמ"א, על כן, לא ניתן לאשרן בכל מקרה ויש לבטלן. מוצעות מרפסות גג לדירות הגג – אין מניעה לאשר. בקומות הקיימות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות וכן		

מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה ובעומק של עד 2 מ' (פורסמה הקלה למרפסות מעל 1.5 מ') - אין מניעה לאשר. -יש להציג יציאה למרפסות בכל המפלסים. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038- לא הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר, יש להטמיע. ממ"דים : מוצעות 6 עמודות ממ"ד בתחום קווי הבניין בצמיחה מקומת הקרקע. עמודות המוצעות בחזית צפונית (צידית) בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -עבור חלק מיח' הקיימות מוצעת כניסה לממ"ד שאינה מקובלת תכנונית ואינה מתאפשרת – יש לתקן ולתכנן בצורה מקובלת בכפוף לאישור הג"א בשלב אישורי גורמים. -יש להציג דלתות עבור כל הממ"דים – בדירות הקיימות והחדשות. נגישות : מוצעות 19 יח"ד חדשות בנוסף ל-18 קיימות, סה"כ 37 יח"ד. לעניין יח"ד המוצעת בקומת עמודים ונדרשת בנגישות – יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר. כמו כן מוצע מעלון להנגשה בין מפלס הרחוב למפלס הכניסה לבניין – נדרש באישור מורשה נגישות. כמו כן, מיקום המעלון וכיצד הפעלתו תבוא לידי ביטוי לא ברורה על גבי ההרמוניקה מאחר והינו מוצע בשטח של הפקעה ומעל חדר אשפה. יש להבהיר כוונה של המעלון המבוקש. מעליות ומדרגות : מוצעות 2 מעליות פנימיות בתוך פירי חדרי מדרגות קיימים - אין מניעה לאשר. מעלון – מוצע בחזית קדמית, להנגשה ממפלס הרחוב למפלס הכניסה – יש להציג בשני המפלסים, להעביר חתך ולהטמיע פרט. תברואה :		

מוצעים 2 חדרי אשפה במפלס קומה 1 בחזית צפונית מזרחית (קדמית רחוב אפרתה), בכל חדר 3 מיכלי אשפה לפי דרישת מחלק תברואה (6עגלות בנפח 1000 ליטר ב 2 מתקנים, בכל מתקן 3 עגלות). חדרי האשפה המוצעים הינם בחריגה מגבול מגרש וע"ג שטח הפקעה – לא ניתן לאשר. יש לשנות את מיקומם בתיאום מחלקת תברואה. כמו כן, לא ניתן להציע כניסה לחדר אשפה בחזית הרחוב אלא בניצב. יש להציג תכנון מקובל. -יש לציין גובה חדר אשפה עד 2.20. -יש לציין נפח העגלות בהתאם לדרישת מח' תברואה. עצים : התייחסות תכנון העיר : על גבי תכנית פיתוח יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים. -מעל חניה וכניסה לחניה קיימים 3 עצים לשימור. ככל הנראה לא ניתן לשמרם. יש לקבל התייחסות לעניין. -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. -יש להציע נטיעות חדשות בכפוף להנחיות מרחביות. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג בתכנית פיתוח מיקום גמל מים ארון חשמל וארונות תשתיות. יש להציג חדר שנאים בהתאם לחו"ד תכנון עיר ומיקום בלוני / צובר גז. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יחידת דיור במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר חריגה מקווי בניין תמ"א 10038 לצורך בניית עמודות ממדים בכל החזיתות הקלה בדבר תוספת בנייה על פי תמ"א 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות של 2.5 קומות תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מספר 615880 ומכוח תכנית מתאר 62 לירושלים תוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר מתוכנית המתאר לירושלים הקלה בדבר תוספת זכויות בנייה של 2.5 קומות מעל בניין קיים בין 4 קומות שימוש קומת עמודים קומת מגורים בהתאם להוראות תמ"א 10038 תוספת 14 יחיד חדשות מעל 18 יחיד קיימות בקומות חדשות, ובנוסף 5 יחיד בקומת העמודים הקיימת סה"כ 37 יחיד בהתאם להוראות תמ"א תוספת חנייה תת קרקעית במתקן רובוטי בחזית דרומית עד קו אפס ניוד שטחים בין הקומות החדשות	20/05/2025	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
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7

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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	תנאי להוצאת היתר יהיה רישום תצ"ר עבור שטחים המיועדים למעבר ציבורי בתחום החלקה
19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
20	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.
21	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י
22	תשלום קרן חניה כללי בעבור 11 חניות
23	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 177,551 ₪ עבור שימור העצים.
24	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,404 ₪ עבור פיצוי נופי.
25	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
26	איכות סביבה - הצגת תעודות על הטמנת לוחות האסבסט באתר מורשה להטמנת אסבסט

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים:

בתאריך 17/02/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת נמצא התיק בשלב תיקונים לאחר ועדה ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת, מוצע בבקשה חדר משאבות ומאגר מים בשטח של 21.41 מ"ר – אין מניעה לאשר.

כמו כן מוצע חדר מדרגות פנימי בשטח של 18.12 מ"ר לירידה למתקן החניה (בתחום קווי הבניין) וזאת לדרישת יועץ בטיחות – אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור כיבוי בשלב הפניה לגורמים.

-יש לחשב את שטח חדש המדרגות כמבואות וחדרי מדרגות מוצע.

חוו"ד אדריכלית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2022/0340.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית תוספות לדיירים - עד 25 מטר כולל ממד חיזוק הבניין ותוספת 2.5 קומות על הגג ,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מבוא לבנה 5 אלה- ספרין התחדשות עירוני
עורך הבקשה	שוחט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מבוא לבנה 5 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30099	143	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

בתאריך 12/09/2026 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כעת עורך הבקשה מבקש לערוך שינויים הכוללים:

*הפחתת יח"ד מ-11 ל-10.

*הסרת מחסן בעקבות הפחתת יח"ד.

*תוספת חדר משאבות ומאגר מים.

*תוספת חצרות אנגלית בקומת המחסנים עבור שחרור עשן.

*הנגשת המעלית בקומות החדשות לכל דירה, ושינוי מהלך המדרגות בעקבות ההנגשה.

*הסטט שטחים עיקריים ממקום למקום ללא תוספת שטחים.

*שינויים במרפסות והרחבת חלקת מהמרפסות ומרפסות הגג.

מידע קודם

מתאריך	
17/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 12/09/2026 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים, כעת עורך הבקשה מבקש לערוך שינויים הכוללים : *הפחתת יח"ד מ-11 ל-10 – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת אישור הסדרי תנועה עם תקן חניה חדש. *הסרת מחסן בעקבות הפחתת יח"ד – אין מניעה מלאשר מספר המחסנים תואם למס' יח"ד. *תוספת חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה מלאשר מאחר זוהי דרישת רשות מוסמכת. *תוספת חצרות אנגלית בקומת המחסנים עבור שחרור עשן – אין מניעה מלאשר, תנאי להיתר יהיה התאמת החצרות לאישור כבאות. *הנגשת המעלית בקומות החדשות לכל דירה, ושינוי מהלך המדרגות בעקבות ההנגשה – אין מניעה מלאשר זהו תכנון נכון ומיטבי. *הסטט שטחים עיקריים ממקום למקום ללא תוספת שטחים – אין מניעה מלאשר ואף התכנון הינו עדיף ומיטבי בכפוף לאישור כבאות ונגישות. *שינויים במרפסות והרחבת חלק מהמרפסות ומרפסות הגג – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות עד 14 מ"ר וממוצע של עד 12 מ"ר.
17/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע : בתאריך 12/09/2026 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים, כעת עורך הבקשה מבקש לערוך שינויים הכוללים : *הפחתת יח"ד מ-11 ל-10 – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת אישור הסדרי תנועה עם תקן חניה חדש. *הסרת מחסן בעקבות הפחתת יח"ד – אין מניעה מלאשר מספר המחסנים תואם למס' יח"ד. *תוספת חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה מלאשר מאחר זוהי דרישת רשות מוסמכת. *תוספת חצרות אנגלית בקומת המחסנים עבור שחרור עשן – אין מניעה מלאשר, תנאי להיתר יהיה התאמת החצרות לאישור כבאות. *הנגשת המעלית בקומות החדשות לכל דירה, ושינוי מהלך המדרגות בעקבות ההנגשה – אין מניעה מלאשר זהו תכנון נכון ומיטבי בכפוף לאישור כבאות ונגישות. *הסטת שטחים עיקריים ממקום למקום ללא תוספת שטחים – אין מניעה מלאשר ואף התכנון הינו עדיף ומיטבי. *שינויים במרפסות והרחבת חלק מהמרפסות ומרפסות הגג – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות עד 14 מ"ר וממוצע של עד 12 מ"ר.		
הערר נדחה בעיקרו, בשים לב להחלטת ועדת הערר לעניין בינוי החלון כמפורט בסעיף לעיל. כפי שצינו לעיל, הגם שהחלופה המקורית בעלת עדיפות על החלופה כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית בהיבט מופע הבינוי האדריכלי של הבניין, עדיין מצאנו את החלופה כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית ראויה תכנונית. היות ומתקיים הליך בפני המפקחת על המקרקעין, סברנו כי נכון שהחלטתנו זו תעמוד בפניה במסגרת ההליך	21/04/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המתנהל כיום בפניה באשר לסכסוך הקנייני בין הדיירים.		
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. בתאריך 16.4.2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה בהתנגדויות ובה הוחלט לדחות את ההכרעה על מנת להגיע להסכמות בין השכנים ועל מנת לנסות למצוא פתרון חניה ראוי. מאחר ולא התקבלה כל הסכמה בנושא הבקשה הוחזרה לוועדה לקבלת החלטה סופית על בסיס הדיון שהתקיים במעמד הצדדים . התנגדויות - לגבי התנגדותם של שרה וישראל הנסב בן חור, בעלי דירה 12 ג. להלן התייחסות הועדה להתנגדויות - אטימת חלון באחת מחדרי השינה אשר פונים למרפסות המוצעות הועדה מקבלת התנגדות זו בהתאם להסכמה שהתקבלה בין הצדדים במעמד הדיון ומורה כי החלון לא ייאטם וכי הוא יוחלף לחלון בזיגוג זכוכית חלבית בכדי למנוע היזק ראייה ובפגיעה בפרטיות. התנגדות למרפסת מוצעת בדירה מספר 15 המשקיפה לחלון חדר שינה המהווה פגיעה בפרטיות. הועדה דוחה טענה זו מאחר וכאמור היא הורתה לבצע חלון מזכוכית חלבית אשר לא ניתן להשקיף דרכו לדירת המתנגד. התנגדות להרחבות המוצעת לדיירים וכי הינן מאולצות ואינן מתוכננות כראוי. המתנגדים מבקשים להזיז את שטחי ההרחבות על מנת שחדרי ביתו לא יוקטנו כפי שהתכנית המוצעת מציגה. הועדה דוחה התנגדות זו שכן בהתאם להחלטה מיום 16/04/2023 הוועדה דחתה את ההכרעה וזאת כדי לאפשר למתנגדים להציג הצעה תכנונית חלופית שתהיה מקובלת על כלל הדיירים ולאחר שלא התקבלה תכנית שכזו לבחינה הוועדה מאשרת בקשה זו אשר פורסמה לעת פתיחת התיק והינה מקובלת על רוב בעלי הזכויות . מקומות חניה הנדרשים לפי תקן ע"פ חו"ד הסדרי תנועה, נדרשים 19 מקומות חניה. הבקשה לא מציעה כלל מקומות חניה. המבקשים הציגו סקר חניה ולפיו תפוסת החניה בחניון המשותף עומד על 68%-87%. הועדה בהתאם לסקר החניה שהוצג בפניה מחליטה לפטור מ19	12/09/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מקומות חניה. להלן התיקונים לבקשה: חישוב שטחים מוצגת טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ונראה בה כי שטח כל הרחבה אינו עולה על 25 מ"ר. כנדרש. מוצגת בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות המפרטת את שטחן. כנדרש. שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 1240 מ"ר, מוצע 1227 מ"ר. מוצע כמותר. יש להראות לפחות 2 יח"ד עם שטח של עד 80 מ"ר בקומה החלקית. סגירת שטחי מסתורי כביסה לשטחים עיקריים: אין מניעה לאשר. מוצע בהתאם לתב"ע 876300 ותואם נספח בינוי. ע"פ המלצת מחלקת תכנון, סגירה חלקית של השטחים הנ"ל, יוצרת מראה לא אחיד בחזיתות המבנה. יש להציע מסתור אחיד לכל עמודה ולהציג בחזיתות. ממ"דים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א יהיו בשטח מינימלי של 9 מ"ר. מחסנים מוצעים 27 מחסנים ל-27 יח"ד. שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. יש לציין את גובה המחסנים ולוודא כי גובהם אינו עולה על 2.2 מטרים ללא הנמכות תקרה. מרפסות ישנן מרפסות בחזית צידית ואחורית החורגות מקו בנין תמ"א. מרפסות אלו מבוקשות מכוח תכנית 876300 אשר מטרתה בין היתר היא שינוי קווי בניין עבור מרפסות. המרפסות המוצעות הינן בתחום קווי בניין של תכנית זו. יש לצמצם שטח מרוצף ל-14 מ"ר. עצים ע"פ סקר עצים שצורף לתיק, קיימים בתחום החלקה 10 עצים. מהם מוצעים חמישה לשימור וחמישה לכריתה. יש לצרף להרמוניקה את סקר העצים לרבות מקרא, להטמיע אותו ולהראות את העצים במפלס קומת המחסנים ובקומת		

הקרקע. עץ מספר 10 – תמר מצוי מוצע לכריתה. נמצא בשטח המוצע לרחבה מרוצפת לדירה מס' 3. יש להציע רחבה זו במפלס הקרקע הקיימת, לשלב את העץ ברחבה ולסמנו לשימור. יש להציע נטיעת עצים חדשים במקום עצים 12, 13 ולהציע נטיעות עצים בוגרים נוספים בחלקה. היכן שמוצע יש לציין "ג התכנית במלל. תברואה יש לתכנן פח מוטמן אחד על חשבון היזם. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית ג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול. בתכנית מוצג פתרון עבור 20% חלחול למי נגר. יש להציג חישוב וסכמה מתוקנת. נגישות מוצעות יותר מ 6 יח"ד. יש לקבל חו"ד מחלקת נגישות. נדרשים תיקונים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
הבקשה תובא לוועדה הבאה.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מובא להכרעת וועדה לענין הפטור מהתקנת מקומות חניה. הוצג סקר חניה בהתאם להחלטת הוועדה הקובע כי התפוסה בחניון המשותף נעה בין 68% ל 87% נתוני החניה : סה"כ בבניין 16 יח"ד קיימות ותוספת של 11 יח"ד חדשות. מס'	23/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מקומות חניה דרושים עבור התוספת הינם 19 מ"ח. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 19 מקומות חניה. לא מוצעות חניות בתכנית. המלצת הסדרי תנועה : להביא להחלטת ועדה. בתכנית מוצעות 11 יחיד ללא פתרון חניה בכלל. לפי התקן דרושים 19 מ"ח. לא קיים קרן חניה באזור. התקבלה חו"ד מטעם עורך הבקשה לעניין התכנות לתכנון חניות ברחוב מבוא לבנה 5 ולהלן מסקנותיהן כפי שנמסרו : נמצא שלא ניתן לשפר את המצב הקיים באופן משמעותי אם בכלל. במידה וניתן לעקור/להעתיק עצים, יתווספו עוד 3 מקומות חניה. לא ניתן לתכנן חניות בגבולות חלקה 143.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 876300 תחילת תוקף : 26/02/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב	23/08/2023	חוות דעת תכנונית
להצגת סקר חניה.	30/07/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
	13/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ושינוי התכנית בהתאם להתנגדויות שהושמעו. בתאריך 16.4.2023 נידונה הבקשה בועדת התנגדויות ובה הוחלט לדחות את ההכרעה על מנת להכניס את התיקונים בתכנית בעקבות ההתנגדויות שהושמעו וחתימת 100% מבעלי הדירות ב2 העמודות. בנוסף, בוקש במעמד הועדה פטור חניה מ19 מקומות חניה, הועדה החליטה על הגשת סקר חניה וניסיון חוזר לייצר מקומות חניה. התקבלה פנייה מעורך הבקשה אשר על פיה אם אינם מעוניינים לשנות כלל התכנית בעקבות ההתנגדויות וכי למיטב ידיעתם המתנגדים לא עמדו בתנאי ההחתמה להם נדרשו בהחלטת הועדה. התקבלה חו"ד מטעם עורך הבקשה לעניין התכנות לתכנון חניות ברחוב מבוא לבנה 5 ולהלן מסקנותיהן כפי שנמסרו : נמצא שלא ניתן לשפר את המצב הקיים באופן משמעותי אם בכלל. במידה וניתן לעקור/להעתיק עצים, יתווספו עוד 3 מקומות חניה. לא ניתן לתכנן חניות בגבולות חלקה 143. חוות הדעת שהתקבלה סרוקה בארכיב אופטי. בנוסף, טוען עורך הבקשה כי הבניין ממוקם כ300 מטרים מ3 קווי רכבת קלה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 876300	10/07/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 26/02/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ב		
לאחר שהועדה שמעה את הצדדים מחליטה כי במידה והמתנגדים מעוניינים להכניס שינוי בתכנית לאור ההתנגדות שנשמעה בדיון עליהם להמציא תוך 30 יום תכנית מתוקנת עם חתימת 100% בעלי הדירות בשתי העמודות. התכנית המתוקנת תובא לדיון פנימי. לעניין החניות - מבוקש פטור מ 19 מקומות חניה הוועדה מחליטה על הגשת סקר חניה וניסיון חוזר לייצר מקומות חניה. לאחר השלמת הסקר הבקשה התיק יובא לדיון פנימי.	16/04/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין חניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"יה : סה"כ בבנין 16 יח"ד קיימות ותוספת של 11 יח"ד חדשות. מס' מקומות חניה דרושים עבור התוספת הינם 19 מ"ח. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 19 מקומות חניה. לא מוצעות חניות בתכנית. המלצת הסדרי תנועה : להביא להחלטת ועדה. בתכנית מוצעות 11 יח"ד ללא פתרון חניה בכלל. לפי התקן דרושים 19 מ"ח. לא קיים קרן חניה באזור. חישוב שטחים מוצגת טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ונראה בה כי שטח כל הרחבה אינו עולה על 25 מ"ר. כנדרש.	19/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצגת בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות המפרטת את שטחן. כנדרש. שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 1240 מ"ר, מוצע 1227 מ"ר. מוצע כמותר. יש להראות לפחות 2 יח"ד עם שטח של עד 80 מ"ר בקומה החלקית. סגירת שטחי מסתורי כביסה לשטחים עיקריים : אין מניעה לאשר. מוצע בהתאם לתב"ע 876300 ותואם נספח בינוי. ע"פ המלצת מחלקת תכנון, סגירה חלקית של השטחים הנ"ל, יוצרת מראה לא אחיד בחזיתות המבנה. יש להציע מסתור אחיד לכל עמודה ולהציג בחזיתות. ממ"דים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א יהיו בשטח מינימלי של 9 מ"ר. מחסנים מוצעים 27 מחסנים ל-27 יח"ד. שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. יש לציין את גובה המחסנים ולוודא כי גובהם אינו עולה על 2.2 מטרים ללא הנמכות תקרה. מרפסות ישנן מרפסות בחזית צידית ואחורית החורגות מקו בנין תמ"א. מרפסות אלו מבוקשות מכוח תכנית 876300 אשר מטרתה בין היתר היא שינוי קווי בניין עבור מרפסות. המרפסות המוצעות הינן בתחום קווי בניין של תכנית זו. יש לצמצם שטח מרוצף ל14 מ"ר. עצים ע"פ סקר עצים שצורף לתיק, קיימים בתחום החלקה 10 עצים. מהם מוצעים חמישה לשימור וחמישה לכריתה. יש לצרף להרמוניקה את סקר העצים לרבות מקרא, להטמיע אותו ולהראות את העצים במפלס קומת המחסנים ובקומת הקרקע. עץ מספר 10 – תמר מצוי מוצע לכריתה. נמצא בשטח המוצע לרחבה מרוצפת לדירה מס' 3. יש להציע רחבה זו במפלס הקרקע הקיימת, לשלב את העץ ברחבה ולסמנו לשימור. יש להציע נטיעת עצים חדשים במקום עצים 12, 13 ולהציע נטיעות עצים בוגרים נוספים בחלקה. היכן שמוצע יש לציין "ג התכנית במלל.		

תברואה יש לתכנן פח מוטמן אחד על חשבון היזם. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול. בתכנית מוצג פתרון עבור 20% חלחול למי נגר. יש להציג חישוב וסכמה מתוקנת. נגישות מוצעות יותר מ6 יח"ד. יש לקבל חו"ד מחלקת נגישות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנן 2 התנגדויות לבקשה מאת שרה וישראל הנסב בן חור, בעלי דירה 12 בקומה ג להלן עיקרן: אטימת חלון בחדר שינה של המתנגדים ופגיעה קניינית בזכויותיהם. שטח ההחרבה של דירת המתנגדים תוכנן באופן מאולץ. השינויים הפנימיים אינם מיטיבים עם המתנגדים. פגיעה בפרטיות המתנגדים עקב תכנון מרפסת לדירה 15 המשקיפה אל דירת מתנגדים.		
	08/01/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 876300 תחילת תוקף : 26/02/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 17.3.2021. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"יה : סה"כ בבניין 16 יח"ד קיימות ותוספת של 11 יח"ד חדשות. מס' מקומות חניה דרושים עבור התוספת הינם 19 מ"ח. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 19 מקומות חניה. לא מוצעות חניות בתכנית. המלצת הסדרי תנועה : להביא להחלטת ועדה. בתכנית מוצעות 11 יח"ד ללא פתרון חניה בכלל. לפי התקן דרושים 19 מ"ח. לא קיים קרן חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה אינה מציעה חניה עבור כל המתחם. בהתאם לתקן החניה קיימת דרישה לתוספת 19 חניות חדשות. יש להציע פתרון חניה בתאום עם אגף תכנון ומחלקת תוש"יה. יש להציע פתרונות חניה המייעלים את פתרונות החניה בתחום השטח הציבורי (דו"ח 30099/152). חוות דעת מחלקת רישוי הקלות		

הקלה בגין בניה מכוח תכנית 10038 – חיזוק והרחבה לבניין בן 4 קומות ו16 יח"ד, תוספת 2.5 קומות ו11 יח"ד חדשות. הקלה מקו בניין בגין ממ"דים. הקלה מהוראות תכנית 10038 בדבר חלוקה שונה עבור 2.5 הקומות החדשות(מזיגה בין הקומות). הקלה בגין בניית מחסנים מעל 8% ועד 20 מ"ר. קווי בניין קווי בניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים בחזיתות קדמית וצידיית ו3 מטרים בחזית אחורית. קיימת חריגה מקווי בניין עבור ממ"דים בחזית אחורית וצידיית. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. בחזית אחורית ישנן מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. מרפסות אלו מוצעות בכוח תכנית 876300 ונמצאות בתחום קו בניין של תכנית זו. מעבר לחריגות המצוינות לעיל, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א. חישוב שטחים מוצגת טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ונראה בה כי שטח כל הרחבה אינו עולה על 25 מ"ר. כנדרש. מוצגת בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות המפרטת את שטחן. כנדרש. שטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 1240 מ"ר, מוצע 1227 מ"ר. מוצע כמותר. יש להראות לפחות 2 יח"ד עם שטח של עד 80 מ"ר בקומה החלקית. סגירת שטחי מסתורי כביסה לשטחים עיקריים : אין מניעה לאשר. מוצע בהתאם לתב"ע 876300 ותואם נספח בינוי. ע"פ המלצת מחלקת תכנון, סגירה חלקית של השטחים הנ"ל, יוצרת מראה לא אחיד בחזיתות המבנה. יש להציע מסתור אחיד לכל עמודה ולהציג בחזיתות. ממ"דים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א יהיו בשטח מינימלי של 9 מ"ר. מחסנים מוצעים 27 מחסנים ל-27 יח"ד. שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. פורסמה הקלה. אין מניעה		

לאשר. יש לציין את גובה המחסנים ולוודא כי גובהם אינו עולה על 2.2 מטרים ללא הנמכות תקרה. מרפסות ישנן מרפסות בחזית צידית ואחורית החורגות מקו בנין תמ"א. מרפסות אלו מבוקשות מכוח תכנית 876300 אשר מטרתה בין היתר היא שינוי קווי בניין עבור מרפסות. המרפסות המוצעות הינן בתחום קווי בניין של תכנית זו. יש לצמצם שטח מרוצף ל14 מ"ר. עצים ע"פ סקר עצים שצורף לתיק, קיימים בתחום החלקה 10 עצים. מהם מוצעים חמישה לשימור וחמישה לכריתה. יש לצרף להרמוניקה את סקר העצים לרבות מקרא, להטמיע אותן ולהראות את העצים במפלס קומת המחסנים ובקומת הקרקע. עץ מספר 10 – תמר מצוי מוצע לכריתה. נמצא בשטח המוצע לרחבה מרוצפת לדירה מס' 3. יש להציע רחבה זו במפלס הקרקע הקיימת, לשלב את העץ ברחבה ולסמנו לשימור. יש להציע נטיעת עצים חדשים במקום עצים 12, 13 ולהציע נטיעות עצים בוגרים נוספים בחלקה. היכן שמוצע יש לציין "ג התכנית במלל. תברואה יש לתכנן פח מוטמן אחד על חשבון היזם. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול. בתכנית מוצג פתרון עבור 20% חלחול למי נגר. יש להציג חישוב וסכמה מתוקנת.		

נגישות מוצעות יותר מ6 יח"ד. יש לקבל חו"ד מחלקת נגישות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנן 2 התנגדויות לבקשה מאת שרה וישראל הנסב בן חור, בעלי דירה 12 בקומה ג להלן עיקרן: אטימת חלון בחדר שינה של המתנגדים ופגיעה קניינית בזכויותיהם. שטח ההחרבה של דירת המתנגדים תוכנן באופן מאולץ. השינויים הפנימיים אינם מיטיבים עם המתנגדים. פגיעה בפרטיות המתנגדים עקב תכנון מרפסת לדירה 15 המשקיפה אל דירת מתנגדים.		
הקלה בגין בניה מכוח תוכנית 10038- חיזוק והרחבות לבניין בן 4 קומות ו16 יח"ד קיימות, תוספת 2.5 קומות ו11 יח"ד חדשות. - הקלה מקו בניין ממדים. - הקלה מהוראות תוכנית 10038 בדבר חלוקה שונה עבור 2.5 הקומות החדשות (מזיגה בין הקומות) - הקלה בגין בניית מחסנים מעל 8% ועד 20 מטר. -	12/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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	תנאי להיתר - יש להגיש ערבות בנקאית על סך 25,000 ש"ח בעבור שימור העצים + התחייבות חתומה לכך.
15	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.
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

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

בתאריך 12/09/2026 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כעת עורך הבקשה מבקש לערוך שינויים הכוללים:

*הפחתת יח"ד מ-11 ל-10 – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת אישור הסדרי תנועה עם תקן חניה חדש.

*הסרת מחסן בעקבות הפחתת יח"ד – אין מניעה מלאשר מספר המחסנים תואם למס' יח"ד.

*תוספת חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה מלאשר מאחר זוהי דרישת רשות מוסמכת.

*תוספת חצרות אנגלית בקומת המחסנים עבור שחרור עשן – אין מניעה מלאשר, תנאי להיתר יהיה התאמת החצרות לאישור כבאות.

*הנגשת המעלית בקומות החדשות לכל דירה, ושינוי מהלך המדרגות בעקבות ההנגשה – אין מניעה מלאשר זהו תכנון נכון ומיטבי.

*הסטט שטחים עיקריים ממקום למקום ללא תוספת שטחים – אין מניעה מלאשר ואף התכנון הינו עדיף ומיטבי בכפוף לאישור כבאות ונגישות.

*שינויים במרפסות והרחבת חלק מהמרפסות ומרפסות הגג – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות עד 14 מ"ר וממוצע של עד 12 מ"ר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2016/0931.01</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נ.ל תמ"א 38 ירושלים בע"מ נ.ל תמ"א 38 ירושלים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרי
מתכנן השלד	ניסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מבוא לבנה 3, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30099	147	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			
8944	תחילת תוקף	13/01/2007			

תאור הבקשה

בתאריך 06/11/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים :

* קומה ז' מפלס 20.98+ : תוספת שטח עקרי עבור דירה 23.

*הרחבת מרפסות קימות

*תוספת חדר חשמל על חשבון שטח מחסן.

מידע קודם

מתאריך		
בתאריך 06/11/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים : * קומה ז' מפלס +20.98 : תוספת שטח עקרי עבור דירה 23 – אין מניעה מלאשר לאחר חישוב שטחי הבניה המותרים עפ"י היתר המקורי, נמצאו שטחים עודפים שלא נוצלו. *הרחבת מרפסות קימות – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות עד 14 מ"ר וממוצע עד 12 מ"ר. *תוספת חדר חשמל על חשבון שטח מחסן- אין מניעה מלאשר מאחר ומדובר בהמרת שטח שירות בשרות. לתיקונים עפ"י תכנית 1a	17/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א8944 תחילת תוקף : 13/01/2007 ייעוד הקרקע : בתאריך 06/11/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים : * קומה ז' מפלס +20.98 : תוספת שטח עקרי עבור דירה 23 – אין מניעה מלאשר לאחר חישוב שטחי הבניה המותרים עפ"י היתר המקורי, נמצאו שטחים עודפים שלא נוצלו. *הרחבת מרפסות קימות – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות עד 14 מ"ר וממוצע עד 12 מ"ר. *תוספת חדר חשמל על חשבון שטח מחסן- אין מניעה מלאשר מאחר ומדובר בהמרת שטח שירות בשרות.	17/05/2026	חוות דעת תכנונית

לתיקונים עפ"י תכנית 1a		
קומת קרקע/מחסנים : תוספת קומה תת"ק לדירה מס' 1 וחצרות אנגליות – מוצע תוספת של 102.52 מ"ר בתת"ק תוספת קומה לדירה קיימת בהתאם לתכנית 8944א אשר ניתן להציע עבור 2 יח"ד קיימות סך שטחים עיקריים בשטח של 159 מ"ר בשנת 2008 הופק היתר בניה עבור תת"ח 2 לתוספת קומה תת"ק בהתאם לתכנית הנ"ל בשטח מוצע של 68.60 מ"ר עיקרי, וכן בשנת 2012 הופק היתר בניה נוסף עבור תת"ח 2 ובה תוספת של 4.56 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח עיקרי שהוצע לתת"ח 2 בהיתרי בניה 73.16 מ"ר מתוך 159 מ"ר המותרים עבור תת"ח 1 ו- 2 בתת הקרקע. כעת מוצע עבור תת"ח 1 תוספת שטח עיקרי בשטח של 102.52 מ"ר ואין מניעה לאשר תוספת מוצעת בכפוף לצמצום שטח עיקרי המוצע עד לשטח של 85.84 מ"ר כמותר מכוח תכנית 8944א ובהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 04.09.2024 שבה צוין כי אין מניעה לאשר תוספת מוצעת בתת"ק לאחר אישור זכויות שנתקבלו מכוח תכנית 10038 היות ותמ"א 38/1 מאפשרת זכויות בחזית ובגג המבנה אך אינה מאפשרת זכויות בתת"ק וע"כ לא מבטלת את הזכויות שניתנות מכוח תכנית מפורטת קודמת. שינויים פנימיים בחלוקת שטחי מחסנים – לא מוצע שינויים בשטחים, אין מניעה לאשר. קומה א' : תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 1 עבור תוספת קומה תת"ק – אין מניעה לאשר. הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת מאושרת – אין מניעה לאשר. שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. קומה ב' – ד' : הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. קומה ה' : הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר והפיכתם למרפסות גג – אין מניעה לאשר.	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומה ו': הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר – אין מניעה לאשר. קומה ז': מוצע הרחבות של דירות מאושרות במפלס הגג כניוד זכויות מקומות חדשות מאושרות, מוצע תוספת של 50.46 מ"ר – אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת סכמת חישובי שטחים עבור הרחבות בקומות קיימות ובקומות חדשות המוכיחה כי לא מוצעת חריגה מסך השטחים המותרים מכוח 10038. וכן אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a תנאי להוצאת היתר זה היינו הוצאת היתר בניה בתיק 16/931.00 יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		
חוו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומת קרקע/מחסנים : תוספת קומה תת"ק לדירה מס' 1 וחצרות אנגליות – מוצע תוספת של 102.52 מ"ר בתת"ק תוספת קומה לדירה קיימת בהתאם לתכנית 8944א אשר ניתן להציע עבור 2 יח"ד קיימות סך שטחים עיקריים בשטח של 159 מ"ר בשנת 2008 הופק היתר בניה עבור תת"ח 2 לתוספת קומה תת"ק בהתאם לתכנית הנ"ל בשטח מוצע של 68.60 מ"ר עיקרי, וכן בשנת 2012 הופק היתר בניה נוסף עבור תת"ח 2 ובה תוספת של 4.56 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח עיקרי שהוצע לתת"ח 2 בהיתרי בניה 73.16 מ"ר מתוך 159 מ"ר המותרים עבור תת"ח 1 ו- 2 בתת הקרקע. כעת מוצע עבור תת"ח 1 תוספת שטח עיקרי בשטח של 102.52 מ"ר ואין מניעה לאשר תוספת מוצעת בכפוף לצמצום שטח עיקרי המוצע עד לשטח של 85.84 מ"ר כמותר מכוח תכנית 8944א ובהתאם	07/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לחוו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 04.09.2024 שבה צוין כי אין מניעה לאשר תוספת מוצעת בתת"ק לאחר אישור זכויות שנתקבלו מכוח תכנית 10038 היות ותמ"א 38/1 מאפשרת זכויות בחזית ובגג המבנה אך אינה מאפשרת זכויות בתת"ק וע"כ לא מבטלת את הזכויות שניתנות מכוח תכנית מפורטת קודמת. שינויים פנימיים בחלוקת שטחי מחסנים – לא מוצע שינויים בשטחים, אין מניעה לאשר. קומה א': תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 1 עבור תוספת קומה תת"ק – אין מניעה לאשר. הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת מאושרת – אין מניעה לאשר. שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. קומה ב' – ד': הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. קומה ה': הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר והפיכתם למרפסות גג – אין מניעה לאשר. קומה ו': הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר – אין מניעה לאשר. קומה ז': מוצע הרחבות של דירות מאושרות במפלס הגג כניוד זכויות מקומות חדשות מאושרות, מוצע תוספת של 50.46 מ"ר – אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת סכמת חישובי שטחים עבור הרחבות בקומות קיימות ובקומות חדשות המוכיחה כי לא מוצעת חריגה מסך השטחים המותרים מכוח 10038.		

וכן אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a תנאי להוצאת היתר זה היינו הוצאת היתר בניה בתיק 16/931.00 יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א8944 תחילת תוקף : 13/01/2007 ייעוד הקרקע : חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומת קרקע/מחסנים : תוספת קומה תת"ק לדירה מס' 1 וחצרות אנגליות – מוצע תוספת של 102.52 מ"ר בתת"ק תוספת קומה לדירה קיימת בהתאם לתכנית א8944 אשר ניתן להציע עבור 2 יח"ד קיימות סך שטחים עיקריים בשטח של 159 מ"ר בשנת 2008 הופק היתר בניה עבור תת"ח 2 לתוספת קומה תת"ק בהתאם לתכנית הנ"ל בשטח מוצע של 68.60 מ"ר עיקרי, וכן בשנת 2012 הופק היתר בניה נוסף עבור תת"ח 2 ובה תוספת של 4.56 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח עיקרי שהוצע לתת"ח 2 בהיתרי בניה 73.16 מ"ר מתוך 159 מ"ר המותרים עבור תת"ח 1 ו- 2 בתת הקרקע. כעת מוצע עבור תת"ח 1 תוספת שטח עיקרי בשטח של 102.52 מ"ר ואין מניעה לאשר תוספת מוצעת בכפוף לצמצום שטח עיקרי המוצע עד לשטח של 85.84 מ"ר כמותר מכוח תכנית א8944 ובהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 04.09.2024 שבה צוין כי אין מניעה לאשר תוספת מוצעת בתת"ק לאחר אישור זכויות	01/10/2024	חוות דעת תכנונית

שנתקבלו מכוח תכנית 10038 היות ותמ"א 38/1 מאפשרת זכויות בחזית ובגג המבנה אך אינה מאפשרת זכויות בתת"ק וע"כ לא מבטלת את הזכויות שניתנות מכוח תכנית מפורטת קודמת. שינויים פנימיים בחלוקת שטחי מחסנים – לא מוצע שינויים בשטחים, אין מניעה לאשר. קומה א': תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 1 עבור תוספת קומה תת"ק – אין מניעה לאשר. הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת מאושרת – אין מניעה לאשר. שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. קומה ב' – ד': הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. קומה ה': הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר והפיכתם למרפסות גג – אין מניעה לאשר. קומה ו': הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר – אין מניעה לאשר. קומה ז': מוצע הרחבות של דירות מאושרות במפלס הגג כניוד זכויות מקומות חדשות מאושרות, מוצע תוספת של 50.46 מ"ר – אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת סכמת חישובי שטחים עבור הרחבות בקומות קיימות ובקומות חדשות המוכיחה כי לא מוצעת חריגה מסך השטחים המותרים מכוח 10038.		

וכן אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a תנאי להוצאת היתר זה היינו הוצאת היתר בניה בתיק 16/931.00 יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		
	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה לחריגה מקו בניין לתוספת מרפסות הקלה לבניית מרפסת עד לעומק מירבי של 2 מ"מ הקלה לניוד זכויות בניה מקומה הישנה, רישומים לקומה ז' וי"א	27/03/2024	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
	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
	תנאי לקבלת היתר זה היינו היתר בניה בתיק 16/931.00 והתאמת מצב קיים לתכנית זו.	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 06/11/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים :

* קומה ז' מפלס +20.98 : תוספת שטח עקרי עבור דירה 23 – אין מניעה מלאשר לאחר חישוב שטחי הבניה המותרים עפ"י היתר המקורי, נמצאו שטחים עודפים שלא נוצלו.

* הרחבת מרפסות קימות – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות עד 14 מ"ר וממוצע עד 12 מ"ר.

* תוספת חדר חשמל על חשבון שטח מחסן- אין מניעה מלאשר מאחר ומדובר בהמרת שטח שירות בשרות.

לתיקונים עפ"י תכנית 1a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	2016/0225.01
מספר סידורי	54

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38 שאושר: מרפסות, שינויי מפלסים, תוספת שטחי שירות ופיצול יח"ד ליחידה והרחבת לובי כניסה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנהלי כולל אמריקה תפארת ירושלים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שטובר מרגיט
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מרדכי צבי אילן 10, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	127	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3746	תחילת תוקף	26/06/1988			

תאור הבקשה

בתאריך 04/09/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מהות הבקשה היתה לתוספת מרפסות ופיצול יח"ד קיימת מהיתר קודם.

לאחר העברת הבקשה לגורמים נתקלו בבעיה בהג"א מאחר ולא ניתן היה לאשר מרחב מוגן ביח"ד המפוצלת.

נוסו כמה פתרונות אשר לא ניתנו לביצוע, עו"ב החליט לבטל את יח"ד בקומת הכניסה ולהרחיב את הלובי ע"מ לפתור את הבעיה.

כעת עולה הבקשה לדיון חוזר ע"מ לבטל את יח"ד הנ"ל לטובת הרחבת הלובי.

מידע קודם

מתאריך	
24/05/2026	הכנת המלצה

בתאריך 04/09/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. מהות הבקשה היתה לתוספת מרפסות ופיצול יח"ד קיימת מהיתר קודם. לאחר העברת הבקשה לגורמים נתקלו בבעיה בהג"א מאחר ולא ניתן היה לאשר מרחב מוגן ביח"ד המפוצלת. נוסו כמה פתרונות אשר לא ניתנו לביצוע, עוי"ב החליט לבטל את יח"ד בקומת הכניסה ולהרחיב את הלובי ע"מ לפתור את הבעיה. כעת עולה הבקשה לדיון חוזר ע"מ לבטל את יח"ד הנ"ל לטובת הרחבת הלובי.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3746 תחילת תוקף : 26/06/1988 ייעוד הקרקע : בתאריך 04/09/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. מהות הבקשה היתה לתוספת מרפסות ופיצול יח"ד קיימת מהיתר קודם. לאחר העברת הבקשה לגורמים נתקלו בבעיה בהג"א מאחר ולא ניתן היה לאשר מרחב מוגן ביח"ד המפוצלת. נוסו כמה פתרונות אשר לא ניתנו לביצוע, עוי"ב החליט לבטל את יח"ד בקומת הכניסה ולהרחיב את הלובי ע"מ לפתור את הבעיה. כעת עולה הבקשה לדיון חוזר ע"מ לבטל את יח"ד הנ"ל לטובת הרחבת הלובי.	24/05/2026	חוות דעת תכנונית
פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס – הוועדה מאשרת בנסיבות	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את

הענין את הדירה בתת הקרקע בכפוף לעמידה בתנאי חוות דעת יועץ האיורור ובהתאם להתחייבות היזם. בעקבות אישור יחידת דיור נוספת יש לקבל חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה ובמידה ועפ"י חוות הדעת יידרש מקום חניה יש לשלם כופר חניה כללי עבורו. כללי: שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – אין מניעה לאשר. שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן ללא תוספת שטח עיקרי – אין מניעה לאשר. הרחבת מחסן קיים – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבוטל – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. הרחבת חצר אנגלית – לא ניתן לאשר, יש להתאים למצב מאושר בהיתר מקורי. קומת קרקע: הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה – אין מניעה לאשר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. קומה א': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ב': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*.	הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומה ג': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומת גג: הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג – אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה וכן גובה הקומות אינן חורגות מהגובה המותר בהנחיות מרחביות. *מרפסות זיז המוצעות בצד מזרח ומערב אין מניעה לאשרן מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים 4.03.3 עד 1.2 מ'. שטחי שירות קיימים שהוצגו בתכנית (199.78 מ"ר) לא תואמים את שטחי השירות המאושרים (191.6 מ"ר) יש להציג מצב מאושר כקיים ולסדר את חישוב השטחים כנדרש. חוות דעת והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בוועדה משנה בתאריך 24.01.2024 לדחיה במתכונת המוצעת, לדחות לצורך השלמת תנאים ולפרסם לפי סעיף 149 – בקשה פורסמה בשנית עבור הגבהת המבנה ולא התקבלו התנגדויות. בנוסף התקבלה תכנית מתוקנת כולל את התיקונים שנדרשו ע"י הוועדה. כללי: שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – אין מניעה לאשר. קומת מרתף: פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס – לא ניתן לאשר את פיצול יח"ד, לא ניתן לאשר דירה נפרדת בתת"ק המאווררת ע"י חצר אנגלית. שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן ללא תוספת שטח עיקרי – אין מניעה לאשר.		

הרחבת מחסן קיים – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבוטל – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. הרחבת חצר אנגלית – לא ניתן לאשר, יש להתאים למצב מאושר בהיתר מקורי. קומת קרקע: ביטול מדרגות דירת הדופלקס המוצעת לפיצול – יש לבטלם, לא ניתן לאשר פיצול יח"ד ע"כ יש להחזיר מצב מאושר. הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה – אין מניעה לאשר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. קומה א': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ב': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ג': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומת גג: הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג – אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה וכן גובה הקומות אינן חורגות מהגובה המותר בהנחיות מרחביות.		

*מרפסות זיז המוצעות בצד מזרח ומערב אין מניעה לאשרן מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים 4.03.3 עד 1.2 מ'. שטחי שירות קיימים שהוצגו בתכנית (199.78 מ"ר) לא תואמים את שטחי השירות המאושרים (191.6 מ"ר) יש להציג מצב מאושר כקיים ולסדר את חישוב השטחים כנדרש.		
חוות דעת והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בוועדה משנה בתאריך 24.01.2024 לדחיה במתכונת המוצעת, לדחות לצורך השלמת תנאים ולפרסם לפי סעיף 149 – בקשה פורסמה בשנית עבור הגבהת המבנה ולא התקבלו התנגדויות. בנוסף התקבלה תכנית מתוקנת כולל את התיקונים שנדרשו ע"י הוועדה. כללי: שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – אין מניעה לאשר. קומת מרתף: פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס – לא ניתן לאשר את פיצול יח"ד, לא ניתן לאשר דירה נפרדת בת"ק המאווררת ע"י חצר אנגלית. שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן ללא תוספת שטח עיקרי – אין מניעה לאשר. הרחבת מחסן קיים – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבוטל – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. הרחבת חצר אנגלית – לא ניתן לאשר, יש להתאים למצב מאושר בהיתר מקורי. קומת קרקע: ביטול מדרגות דירת הדופלקס המוצעת לפיצול – יש לבטלם, לא ניתן לאשר פיצול יח"ד ע"כ יש להחזיר מצב מאושר.	27/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה – אין מניעה לאשר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. קומה א': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ב': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ג': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומת גג: הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג – אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה וכן גובה הקומות אינן חורגות מהגובה המותר בהנחיות מרחביות. *מרפסות זיז המוצעות בצד מזרח ומערב אין מניעה לאשרן מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים 4.03.3 עד 1.2 מ'. שטחי שירות קיימים שהוצגו בתכנית (199.78 מ"ר) לא תואמים את שטחי השירות המאושרים (191.6 מ"ר) יש להציג מצב מאושר כקיים ולסדר את חישוב השטחים כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	12/08/2024	חוות דעת תכנונית

3746 תחילת תוקף : 26/06/1988 ייעוד הקרקע : חוות דעת והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בוועדה משנה בתאריך 24.01.2024 לדחיה במתכונת המוצעת, לדחות לצורך השלמת תנאים ולפרסם לפי סעיף 149 – בקשה פורסמה בשנית עבור הגבהת המבנה ולא התקבלו התנגדויות. בנוסף התקבלה תכנית מתוקנת כולל את התיקונים שנדרשו ע"י הוועדה. כללי : שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – אין מניעה לאשר. קומת מרתף : פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס – לא ניתן לאשר את פיצול יח"ד, לא ניתן לאשר דירה נפרדת בתת"ק המאווררת ע"י חצר אנגלית. שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן ללא תוספת שטח עיקרי – אין מניעה לאשר. הרחבת מחסן קיים – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבוטל – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. הרחבת חצר אנגלית – לא ניתן לאשר, יש להתאים למצב מאושר בהיתר מקורי. קומת קרקע : ביטול מדרגות דירת הדופלקס המוצעת לפיצול – יש לבטלם, לא ניתן לאשר פיצול יח"ד ע"כ יש להחזיר מצב מאושר.		

הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה – אין מניעה לאשר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. קומה א': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ב': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ג': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומת גג: הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג – אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה וכן גובה הקומות אינן חורגות מהגובה המותר בהנחיות מרחביות. *מרפסות זיז המוצעות בצד מזרח ומערב אין מניעה לאשרן מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים 4.03.3 עד 1.2 מ'. שטחי שירות קיימים שהוצגו בתכנית (199.78 מ"ר) לא תואמים את שטחי השירות המאושרים (191.6 מ"ר) יש להציג מצב מאושר כקיים ולסדר את חישוב השטחים כנדרש.		
פרסום חוזר: בניה של מרפסת קונזולית על דרך בעומק של 1.2 מ' בניה של מרפסת קונזולית בעומק של 1.2 מ'	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הגבהת המבנה ב-74 ס"מ לצורך הנגשה לדחות במתכונת המוצעת – לפרסם לפי סעיף 149 ולדחות לצורך השלמת תנאים הבקשה נדחית מהסיבות הבאות : שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – כתוצאה משינויי המפלסים נוצרה הגבהת המבנה בגובה של כ- 74 ס"מ אשר לא פורסמה הקלה עבור ההגבהה – יש לפרסם הקלה עבור הגבהת המבנה מהמאוסר בהיתר מקורי. בהמשך לאמור לעיל מעבר להגבהת המבנה ב- 74 ס"מ שכאמור לא פורסמה מוצעת הגבהה נוספת של המבנה בגובה של כ- 1.30 ס"מ ללא כל סיבה והצדקה תכנונית ע"כ לא ניתן להציע הגבהה זו ויש לבטלה. יש לבטל העמקת חצר אנגלית ולהתאימה להנחיות מרחביות. יש לבטל הנמכת מפלס דירה 2 ולהשאירה נגישה, הנמכה זו אינה מותאמת למפלס הרחוב כפי שמצוין ע"ג ההרמוניקה. יש לצמצם מרפסות זיז מוצעות בחזית מערבית במרווח ומעל דרך, לתוך תחום קו בנין ולהתאים לתקנות בניה במרווחים (40% במרווח). ע"כ הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת עד להגשת תכנית מתוקנת בהתאם לתיקונים הנדרשים לעיל ובגינם הבקשה נדחית, פרסום הקלה עבור הגבהת המבנה וכן השלמת תנאים הנדרשים לדיון. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת	24/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת והמלצת אגף הרישוי לדחות במתכונת המוצעת – לפרסם לפי סעיף 149 ולדחות לצורך השלמת תנאים הבקשה נדחית מהסיבות הבאות : שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – כתוצאה משינויי המפלסים נוצרה הגבהת המבנה בגובה של כ- 74 ס"מ אשר לא פורסמה הקלה עבור ההגבהה – יש לפרסם	17/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הקלה עבור הגבהת המבנה מהמאושר בהיתר מקורי. בהמשך לאמור לעיל מעבר להגבהת המבנה ב- 74 ס"מ שכאמור לא פורסמה מוצעת הגבהה נוספת של המבנה בגובה של כ- 1.30 ס"מ ללא כל סיבה והצדקה תכנונית ע"כ לא ניתן להציע הגבהה זו ויש לבטלה. יש לבטל העמקת חצר אנגלית ולהתאימה להנחיות מרחביות. יש לבטל הנמכת מפלס דירה 2 ולהשאירה נגישה, הנמכה זו אינה מותאמת למפלס הרחוב כפי שמצוין ע"ג ההרמוניקה. יש לצמצם מרפסות זיז מוצעות בחזית מערבית במרווח ומעל דרך, לתוך תחום קו בנין ולהתאים לתקנות בניה במרווחים (40% במרווח). ע"כ הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת עד להגשת תכנית מתוקנת בהתאם לתיקונים הנדרשים לעיל ובגינם הבקשה נדחית, פרסום הקלה עבור הגבהת המבנה וכן השלמת תנאים הנדרשים לדיון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3746 תחילת תוקף : 26/06/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד	20/12/2023	חוות דעת תכנונית
בניה של מרפסת קונזולית על דרך בעומק של 1.2 מ'..... בניה של מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ'..... במקום 1.5 מ'.....	06/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
כן	חו"ד יועץ אוורור לעניין דירה בתת הקרקע	11
כן	התחייבות יזם בהתאם להחלטת וועדה לעניין דירה בתת הקרקע	12
	סימון ע"ג הסופיות דלת הפרדה בקומת מרתף בהתאם לדרישת יועץ בטיחות	13
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 04/09/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מהות הבקשה היתה לתוספת מרפסות ופיצול יח"ד קיימת מהיתר קודם.

לאחר העברת הבקשה לגורמים נתקלו בבעיה בהג"א מאחר ולא ניתן היה לאשר מרחב מוגן ביח"ד המפוצלת.

נוסו כמה פתרונות אשר לא ניתנו לביצוע, עוי"ב החליט לבטל את יח"ד בקומת הכניסה ולהרחיב את הלובי ע"מ לפתור את הבעיה.

כעת עולה הבקשה לדיון חוזר ע"מ לבטל את יח"ד הנ"ל לטובת הרחבת הלובי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2024/0596.00</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תמ"א 38/2 הריסת חלקי מבנה תוך שימור חזיתות היסטוריות ותוספת 3 קומות וחלל גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הקדש פורת יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אדוניהו הכהן 2, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	103	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	221	אזור מגורים 3 מיוחד	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	103	אזור מגורים 3 מיוחד	
3276א	תחילת תוקף	15/03/2004			
3276א	תחילת תוקף	15/03/2004	103	אזור מגורים 3 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר במבנה קיים היסטורי בן קומה אחת וגג רעפים מעל קומת מרתף, ובו 4 יח"ד של מגורים ומסחר. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים תוך שימור מרבית המבנה ההיסטורי המקורי. והקמת בניין חדש בן 4.5 קומות (ביחס לרח' יואל) מעל קומת מרתף למסחר.

סה"כ מוצעות 13 יח"ד ו-5 חנויות ב-4 קומות. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

במסגרת הבקשה מוצע שימור וחיזוק קירות המבנה המקורי ושילובם בבניין החדש המוצע.

קומת מרתף, מפלס 3.17-:

מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד. מוצע 5 חנויות וממ"ק אחד אשר הגישה אליהן מחזית דרומית מזרחית (רחוב יואל). מוצעת מעלית חיצונית, שימור חזיתות וקירות פנים.

קומת קרקע, מפלס 0.00+: מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ. מוצע שימור חזיתות, והמשך פיר מעלית. מוצע מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת קומה א', מפלס 3.70+: מוצעת קומה וחדשה ובה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, חדר מחוץ ומרפסות זיז מקורות לכל יח"ד. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה ב', מפלס 6.90+: מוצעת קומה וחדשה ובה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, חדר מחוץ ומרפסות זיז מקורות לכל יח"ד. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה ג', מפלס 10.10+: מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד דופלקס הכוללות ממ"ד, חדר מחוץ ומרפסות זיז. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

תכנית קומה ד', מפלס 13.30+: מוצעת קומה חלקית בחלל גג רעפים, ובה מוצעים המפלסים העליונים של דירות הדופלקס מהקומה מתחת. גישה דרך מדרגות פנימיות.

תכנית גגות, מפלס: מוצעת קומת גג רעפים אשר מעליהם מוצע מערכות טכניות.

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר להקמת הבניין ע"פ נתוני המערכת. מועד הקמת המבנה, מופיע לראשונה בתצ"א מ-1918 ע"פ תיק תיעוד.

חוות דעת:

שטח עיקרי מבוקש 749 מ"ר ושטח מירבי 788 מ"ר המהווים 246% בניה על קרקעיים 316% אחוזי בניה סה"כ.

הבינוי המוצע מציע בינוי של 5.5 קומות, 295% אחוזי בניה. בינוי זה תואם לעדכון המדיניות לשכונת הבוכרים מ-2.12.19. המאפשרת בניה עד 5 קומות וגג רעפים מוגבה בשימוש. המדיניות אינה מתייחסת לאחוזי הבניה.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מריה יונס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך		
מובא לדחיה לצורך השלמת תנאים איכות הסביבה ואדריכל העיר לאחר שישולמו התנאים תובא הבקשה להכרעה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין בינוי בקו אפס כהמשך לקיר שימור קיים כהקלה לבינוי בקו אפס בהתאם לרוב הבנינים ברחוב מצומת לצומת, ולענין החניה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם. חו"ד אדריכל העיר : טרם התקבל אישור מהגורם. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 14/04/2026 ע"י מזרחי שני. תוספת 9 יח"ד ל 4 קיימות. מאושר רק לכניסה לוועדה. חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית קיימות 4 יח"ד 21 חנויות ללא פתרון חניה דרוש 3 מ"ח עבור 9 יח"ד חדשות עפ"י תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.15 לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח - קרן חניה כללית התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : חניה- התכנית אינה מציעה פתרון חניה. לא ניתן להציע מבחינה שימורית (חזיתות לשימור מלא בכל גבולות החלקה המצרניות לדרכים). חו"ד תושי"ה בגרסה הקודמת מתאריך: 07.11.2017 'מתנגדת לתכנית- יש לבחון כופר חניה'. כעת עודכנה טבלת מאזן החניה בהתאם למספר יחידות הדיור העדכני 13 ומספר חנויות עדכני. בנוסף, בתחתית הטבלה מצוין כי שטח הדירות הוא עד 95 מ"ר. עפ"י חו"ד תושי"ה - להחלטת הוועדה. מוצע תוספת 9 יח"ד במסגרת תמא, 38 כאשר תקן החניה הינו 3: 1 ולא מוצע פתרון חניה במגרש. ממליצים על פטור מחניה. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזיתות קדמיות דרומית ומזרחית – 3 מ' מגבול המגרש. חזיתות צידיות צפונית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש.	24/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"פ סעיף 4.1.2.2(8) "במבנים היסטוריים...הבינוי המוצע בקומות שמעל חזית שנקבעה לשימור לא יחרוג מקווי הבניה שהותרו למבנה..." פורסמה הקלה מקווי בניין לקו בניין 0 כהמשך לבינוי קיים במקום קו בניין 2 מטר - תובא הבקשה להכרעה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין בינוי בקו אפס כהמשך לקיר שימור קיים כהקלה לבינוי בקו אפס בהתאם לרוב הבנינים ברחוב מצומת לצומת. יש להציג ע"ג ההרמוניקה חתך רחוב המציג בינוי מצומת לצומת. הבניין המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ תמ"א 38 למעט מרפסות מחוץ לקו בנין מעל דרך ועד עומק 1.20 מ' – פורסמה הקלה כנדרש אין מניעה לאשר. אין מניעה לאשר את הבינוי בחזיתות קדמיות בהתאם להקלה שפורסמה. חזיתות צפונית מערבית הן צידיות. בהתאם לאמור אין מניעה לאשר את המוצע ע"פ סעיף 15 לתמ"א. תברואה : התקבל אישור מח' תברואה. יש להציג ע"ג התכנית פתרון האשפה כתנאי למתן היתר. עצים – חו"ד תכנון עיר : עפ"י ה gis ותיק התייעוד קיים עץ רימון בוגר בשטח החצר אשר לא מופיע במדידה. יש לסמן את העץ לשימור בתכנית הפיתוח. פיתוח שטח : יש להציג ע"ג ההרמוניקה תכנית פיתוח מפורטת. (גמל מים, גז ואשפה). ניקוז מי נגר : לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג חישוב חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. 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 : 3276 א תחילת תוקף : 15/03/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מיוחד חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 26/02/2023 ע"י שרעבי איתי. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה מיום 12/11/2025. ע"י צחור יהונתן. חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית קיימות 4 יח"ד ו 21 חנויות ללא פתרון חניה דרוש 3 מ"ח עבור 9 יח"ד חדשות עפ"י תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.15 לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח - קרן חניה כללית התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : חניה- התכנית אינה מציעה פתרון חניה. לא ניתן להציע מבחינה שימורית (חזיתות לשימור מלא בכל גבולות החלקה המצרניות לדרכים). חו"ד תושי"ה בגרסה הקודמת מתאריך: 07.11.2017	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

י'מתנגדת לתכנית- יש לבחון כופר חניה'. כעת עודכנה טבלת מאזן החניה בהתאם למספר יחידות הדיור העדכני 13 ומספר חנויות עדכני. בנוסף, בתחתית הטבלה מצוין כי שטח הדירות הוא עד 95 מ"ר. עפ"י חו"ד תושייה - להחלטת הוועדה. מוצע תוספת 9 יח"ד במסגרת תמא, 38 כאשר תקן החניה הינו 3: 1 ולא מוצע פתרון חניה במגרש- ממליצים על פטור מחניה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לא התקבלה תשובה מהגורם. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. מיום 15/01/2026 ע"י קורז'ובסקי שילת. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 14/04/2026 ע"י מזרחי שני. תוספת 9 יח"ד ל 4 קיימות. מאושר רק לכניסה לוועדה. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת פיתרון הפינוי. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 05/01/2026 ע"י ענבל כהנה. חו"ד אדריכל העיר: טרם התקבל אישור מהגורם. חו"ד מתכננת המחוז: לא התקבלה התייחסות של מתכנן המחוז לבקשה הנ"ל. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית: מדיניות תכנונית: עדכון המדיניות בשכונת הבוכרים מתאריך 2.12.19 מסמן את המבנה בצבע כחול התחום באדום במפת המדיניות. גובה הבינוי בסימון זה הינו עד 5 קומות וחלל גג רעפים בשימוש (מוגבה עד 1.20 עד למדלפות הגג). במדיניות נכתב לגבי תנועה וחניה: "...יש לעשות מאמץ תכנוני כי גם במקרים שבהם תתווסף חניה לתחום המגרש, לא יהיה בה כדי לפגוע בערכי השימוש, במרחב הציבורי ובצמחיה הבוגרת בתחום התכנית 7. תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה נמוך (בבנייה חדשה 1: 1). התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד מחלקת הרישוי: פרסום הקלות:		

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 4 קומות מלאות מעל קומת מגורים ומסחר וקומת חלל גג רעפים בשימוש. ע"פ תמ"א 38/2. הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות תכנית מתאר לירושלים 62. הקלה בדבר תוספת מרפסות זיז מעל דרך בעומק 1.2. הקלה מקווי בניין לקו בניין 0 כהמשך לבינוי קיים במקום קו בניין 2 מטר. הקלה מקו הבניין לתוספת מעלית ומדרגות חיצוניות בצמוד לגבול חלקה. הקלה מקו בניין בעבור מעברים (גשרים) פנימיים לדירות. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזיתות קדמיות דרומית ומזרחית – 3 מ' מגבול המגרש. חזיתות צידיות צפונית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש. ע"פ סעיף 4.1.2.2(8) "במבנים היסטוריים... הבינוי המוצע בקומות שמעל חזית שנקבעה לשימור לא יחרוג מקווי הבניה שהותרו למבנה..." פורסמה הקלה מקווי בניין לקו בניין 0 כהמשך לבינוי קיים במקום קו בניין 2 מטר - תובא הבקשה להכרעה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין בינוי בקו אפס כהמשך לקיר שימור קיים כהקלה לבינוי בקו אפס בהתאם לרוב הבנינים ברחוב מצומת לצומת. יש להציג ע"ג ההרמוניקה חתך רחוב המציג בינוי מצומת לצומת. הבניין המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ תמ"א 38 למעט מרפסות מחוץ לקו בנין מעל דרך ועד עומק 1.20 מ' – פורסמה הקלה כנדרש אין מניעה לאשר. אין מניעה לאשר את הבינוי בחזיתות קדמיות בהתאם להקלה שפורסמה. חזיתות צפונית מערבית הן צידיות. בהתאם לאמור אין מניעה לאשר את המוצע ע"פ סעיף 15 לתמ"א. שטחי בניה : שטחים עיקריים :		

עיקרי מותר לבינוי מכוח תמ"א 38 : שטח המוצע בבקשה - מוצע כמותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. ממ"ד : מוצעים 2 עמודות ממ"דים ועמודה אחת של חדר מחוזק בחלקו המזרחי. וזאת לאור קירות שימור בקומות התחתונות. בתוך קוי הבנין – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. מחסנים : לא מוצעים בבקשה זו. מרפסות : תכנית החלה במגרש הינה 3276 א אשר אינה מתייחסת למרפסות, אך כפופה לתכנית מתאר 62 ע"כ המרפסות נבחנו ע"פ תכנית המתאר. מוצעות מרפסות זיז אשר חלקן מקורות. כל המרפסות מוצעות מחוץ לקו בנין. פורסמה הקלה על מרפסות מעל דרך בעומק עד 1.20 מ' – אין מניעה לאשר. תברואה : התקבל אישור מח' תברואה. יש להציג ע"ג התכנית פתרון האשפה כתנאי למתן היתר. עצים – חו"ד תכנון עיר : עפ"י ה gis ותיק התיעוד קיים עץ רימון בוגר בשטח החצר אשר לא מופיע במדידה. יש לסמן את העץ לשימור בתכנית הפיתוח. פיתוח שטח : יש להציג ע"ג ההרמוניקה תכנית פיתוח מפורטת. (גמל מים, גז ואשפה).		

ניקוז מי נגר : לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג חישוב חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 4 קומות מלאות מעל קומת מגורים ומסחר וקומת חלל גג רעפים בשימוש. ע"פ תמ"א 38/2. הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות תכנית מתאר לירושלים 62. הקלה בדבר תוספת מרפסות זיז מעל דרך בעומק 1.2 מ"מ..... הקלה מקווי בניין לקו בניין 0 כהמשך לבינוי קיים במקום קו בניין 2 מטר. הקלה מקו הבניין לתוספת מעלית ומדרגות חיצוניות בצמוד לגבול חלקה. הקלה מקו בניין בעבור מעברים (גשרים) פנימיים לדירות.	18/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	אישור משרד הבריאות
10	אישור שירותי הכבאות
11	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
17	תצהיר חתום של עורך הבקשה
18	תצהיר חתום של מתכנן השלד
19	אישור מח' תברואה
20	אישור אדר' העיר לפיתרון התברואה שינתן בשלב קבלת ההיתר

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדין**

מובא לדחיה לצורך השלמת תנאים איכות הסביבה ואדריכל העיר

לאחר שישולמו התנאים תובא הבקשה להכרעה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין בינוי בקו אפס כהמשך לקיר שימור קיים כהקלה לבינוי בקו אפס בהתאם לרוב הבנינים ברחוב מצומת לצומת, ולענין החניה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

חו"ד אדריכל העיר : טרם התקבל אישור מהגורם.

חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 14/04/2026 ע"י מזרחי שני. תוספת 9 יח"ד ל 4 קיימות. מאושר רק לכניסה לוועדה.

חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית קיימות 4 יח"ד 21 חנויות ללא פתרון חניה דרוש 3 מ"ח עבור 9 יח"ד חדשות עפ"י תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.15 לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח - קרן חניה כללית

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

חניה- התכנית אינה מציעה פתרון חניה. לא ניתן להציע מבחינה שימורית (חזיתות לשימור מלא בכל גבולות החלקה המצרניות לדרכים). חו"ד תושי"ה בגרסה הקודמת מתאריך: 07.11.2017 'מתנגדת לתכנית- יש לבחון כופר חניה'.

כעת עודכנה טבלת מאזן החניה בהתאם למספר יחידות הדיור העדכני 13 ומספר חנויות עדכני. בנוסף, בתחתית הטבלה מצוין כי שטח הדירות הוא עד 95 מ"ר. עפ"י חו"ד תושי"ה - להחלטת הוועדה. מוצע תוספת 9 יח"ד במסגרת תמא, 38 כאשר תקן החניה הינו 3: 1 ולא מוצע פתרון חניה במגרש- ממליצים על פטור מחניה.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזיתות קדמיות דרומית ומזרחית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזיתות צידיות צפונית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש.

ע"פ סעיף 4.1.2.2(8) "במבנים היסטוריים... הבינוי המוצע בקומות שמעל חזית שנקבעה לשימור לא יחרוג מקווי הבניה שהותרו למבנה...". פורסמה הקלה מקווי בניין לקו בניין 0 כהמשך לבינוי קיים במקום קו בניין 2 מטר - תובא הבקשה להכרעה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין בינוי בקו אפס כהמשך לקיר שימור קיים כהקלה לבינוי בקו אפס בהתאם לרוב הבינויים ברחוב מצומת לצומת. יש להציג ע"ג ההרמוניקה חתך רחוב המציג בינוי מצומת לצומת.

הבניין המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ תמ"א 38 למעט מרפסות מחוץ לקו בנין מעל דרך ועד עומק 1.20 מ' – פורסמה הקלה כנדרש אין מניעה לאשר.

אין מניעה לאשר את הבינוי בחזיתות קדמיות בהתאם להקלה שפורסמה.

חזיתות צפונית מערבית הן צידיות. בהתאם לאמור אין מניעה לאשר את המוצע ע"פ סעיף 15 לתמ"א.

תברואה :

התקבל אישור מח' תברואה. יש להציג ע"ג התכנית פתרון האשפה כתנאי למתן היתר.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

עפ"י ה gis ותיק התייעוד קיים עץ רימון בוגר בשטח החצר אשר לא מופיע במדידה. יש לסמן את העץ לשימור בתכנית הפיתוח.

פיתוח שטח :

יש להציג ע"ג ההרמוניקה תכנית פיתוח מפורטת. (גמל מים, גז ואשפה).

ניקוז מי נגר :

לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג חישוב חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

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 - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	2024/0203.00
מספר סידורי	56

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה כולל מרחבים מוגנים בקומות קיימות ותוספת קומות בהתאמה לתכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוקיה בנימין
עורך הבקשה	אדריכל מילסון ארד סלמה
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

המלך ג'ורג' 5, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
2513א	תחילת תוקף	12/06/1988			
30049ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בתאריך 17/02/2026 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

אחד התנאים להיתר היה תשלום כופר חניה.

נוכיר כי בחלקה זו אין כלל גישה מוטורית לרכב ולא ניתן להתקין מק"ח בתחום החלקה.

התקבלה פניה מאת ב"כ מבקשי ההיתר לבטל את כופר החניה וזאת מנימוק כי בחלקה סמוכה החליטה הוועדה לפטור מכופר חניה כפי שנופיע בהחלטת הוועדה בבקשה מס' 2022/486 בן הלל 5 :

"הוועדה מחליטה לפטור מחניה וכן מתשלום כופר וזאת לאור מיקום המגרש נשוא הבקשה במרכז העיר ואי היתכנות ליצירת מקומות חניה."

מידע קודם

מתאריך	
26/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה הבקשה מובאת להכרעה לעניין פטור מתשלום כופר חניה בתאריך 17/02/2026 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. אחד התנאים להיתר היה תשלום כופר חניה. נזכיר כי בחלקה זו אין כלל גישה מוטורית לרכב ולא ניתן להתקין מק"ח בתחום החלקה. התקבלה פניה מאת ב"כ מבקשי ההיתר לבטל את כופר החניה וזאת מנימוק כי בחלקה סמוכה החליטה הוועדה לפטור מכופר חניה כפי שנופיע בהחלטת הוועדה בבקשה מס' 2022/486 בן הלל 5 : "הוועדה מחליטה לפטור מחניה וכן מתשלום כופר וזאת לאור מיקום המגרש נשוא הבקשה במרכז העיר ואי היתכנות ליצירת מקומות חניה." לאור האמור הבקשה מובאת להכרעה בפני הוועדה באם לפטור מכופר חניה.
26/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30049 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :

בתאריך 17/02/2026 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. אחד התנאים להיתר היה תשלום כופר חניה. נזכיר כי בחלקה זו אין כלל גישה מוטורית לרכב ולא ניתן להתקין מק"ח בתחום החלקה. התקבלה פניה מאת ב"כ מבקשי ההיתר לבטל את כופר החניה וזאת מנימוק כי בחלקה סמוכה החליטה הוועדה לפטור מכופר חניה כפי שנופיע בהחלטת הוועדה בבקשה מס' 2022/486 בן הלל 5 : "הוועדה מחליטה לפטור מחניה וכן מתשלום כופר וזאת לאור מיקום המגרש נשוא הבקשה במרכז העיר ואי התכנון ליצירת מקומות חניה." לאור האמור הבקשה מובאת להכרעה בפני הוועדה באם לפטור מכופר חניה.		
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. הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. עבור 6 יח"ד נדרש התקנת 3 מקומות חניה. לא ניתן להציע מקומות חניה בתחום החלקה. כמו כן, המבנה ממוקם על ציר רק"ל. בהתאם לאמור הועדה מורה על פטור מהתקנת מקומות חניה ותשלום קרן חניה בעבורם בחניון מנורה. כמו כן, בהתאם לבקשתה של אדריכלית העיר, ענבר וויס, מורה הועדה כי תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול אדריכל העיר וחברת הגיחון לעניין מיקום גמל המים בבקשה. להלן התיקונים לבקשה : שימור : בהתאם לחו"ד מח' שימור, מוצעת נסיגה של 1.5 מ' ב-2 הקומות החדשות, בחריגה מהוראות התמ"א המאפשרת תוספת 2 קומות בתנאי שתוצע נסיגה של 3 מ' בחזית הקדמית בקומה האחרונה, ההקלה מסעיף זה מתאפשרת על מנת למנוע פגיעה	17/02/2026	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בערכיה הייחודים של החזית המעוצבת באופן מסוגנן ומפואר וכוללת ארקדה של קשתות מחודדות ומסתיימת בראש קיר המעוצב כגמלון עדין. סעיף זה נשען על החלטת ועדת ערר ברח' שאול המלך 37 אשר בין היתר קבעה כי הקלה מסעיף התמ"א יתאפשר כי "בינוי ללא אישור ההקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה". בהמשך לסעיף 1 ובעקבות תיקון התוכנית, נדרש אישור חוזר של חו"ד מהנדס שימור ותמ"א, מאחר והבקשה עברה תיאום הנדסי נרחב, את אישור המהנדס לעדכון של הנסיגה ב-2 הקומות יש להשלים כתנאי להיתר. מאחר והבקשה עברה תיאום הנדסי נרחב, את אישור המהנדס לעדכון המבוקש יש להשלים כתנאי להיתר. מעלית : מוצע מעלית פנימית וכן מוצע מעלון פנימי לצורך הנגשה – אין מניעה לאשר קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר. וכן מוצעות הרחבות מעבר ל-25 מ"ר המותרים תחת שטחי הרחבות עבור יח"ד מס' 3- אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (2) (ד'). בנוסף מוצעות הרחבות בקומת גג חלקית קיימת עבור יח"ד קיימות מעבר ל-25 מ"ר המותרים - אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) (ג'). קומות חדשות : קומה ד' : מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת גג עבור 2 יח"ד בחזית קדמית – אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה קומה ה' : מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת גג. בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (8) ובהתאם לטבלה א בסעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת 2 קומות במבנים הסטורים בתנאים הבאים : "ההצעה למימוש תכנית זו אינה כוללת כל תוספת בנוי לחזית קדמית וחזיתות צידיות של המבנה לפי חלופה א' בסעיף 4.1.2.1		

(2)(ז)" "מוצע שדרוג הנדסי מלא שאינו פוגע בחזות המבנה" " נקבע בחוות דעת של מהנדס הוועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות העדכנית לאיזור". "הקומה השניה של התוספת מעל המבנה תוסג ב-3 מ' מגבול המגרש בחזית הקדמית." הבנוי המוצע עונה על התנאים בהתאם לטבלה א' למעט נסיגות ב-3 מ' בהתאם להחלטת ועדת ערר : " נראה כי הסיבה לכך שנדרשה נסיגה בקומות החדשות אינה עיצובית אלא פועל יוצא של תכנית 10038 אשר קובעת באופן גורף בסעיף 4.1.2.1 טבלה א' הערות לנושא מבנים היסטוריים כי במקרה של תוספת שתי קומות בעיר ההיסטורית הקומה האחרונה תהיה בנסיגה של 3 מטרים מחזית קדמית. הנחיה זו נבחנה בוועדות הערר (שאול המלך 37) ונקבע כי היא אינה גוברת על קו בניין מאושר. במקרה זה קו הבניין המאושר הינו אפס ולכן אין מניעה לבנות את הקומות החדשות בנסיגה הפחותה מ-3 מ' ממנו. לפיכך, המלצתנו היא לנסיגה אחידה אחת של 2 הקומות באופן הבא : נסיגה של 150 ברוטו ($x = 2$ כמו 3 מטר בנסיגה אחת) הנסיגה יכולה לשמש כמרפסת גג לקומה החמישית. מעקה קל ימוקם בנסיגה מהחזית על מנת לשמור על שלמותה. בקומה זו בחלקו המזרחי מוצעת תוספת חלקית היוצרת חתך 3 קומות עם קומה ג' שבה מוצע השלמת קומת גג חלקית קיימת על כן יש לצמצם בנוי בהתאם למסומן בתכנית a . שטחי בניה : שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת 366 מ"ר. עבור 2 קומות חדשות ניתן להציע 732 מ"ר. 55 מ"ר מוצעות עבור השלמת קומת גג חלקית (מעבר ל-25 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד). 323.86 מ"ר מוצע בקומה ד' (מלאה) 251.04 מוצע בקומה ה' סך שטחי בניה מוצעים בקומות החדשות 629 מ"ר – עומד במותר. עצים :		

חו"ד תכנון עיר : יש לצרף סקר עצים הכולל עצים קיימים במרחק 3 מ' של חלקות שכנות, לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מ' מהחלקה. התקבל אישור שפ"ע מי נגר : חו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימת חלחול יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות הבניין הינו נגיש, ומוצע מעלון המנגיש את קומות הקרקע למעלית. מוצעות 6 יח"ד בבניין, יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה : חו"ד תכנון עיר : לא מוצע פתרון תברואה בתחום התוכנית בשל פתרון איזורי האופייני למרכז העיר, בכפוף לאישור מח' תברואה – קיימת דחסינית באזור – על היזם לשלם כופר אשפה כתנאי לתעודת גמר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
	27/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30049 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף רישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 6 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 תוספות דרוש 3 מ"ח. עפ"י תקן שימור לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור : גוש 50, מנורה תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום עבור 3 מ"ח החסרים בחניון מנורה. להכרעת הוועדה לעניין חניה חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 05/04/2023. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – לא מוצע שינוי תנועת (קרן חנייה) . מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – קיימת דחסנית באזור כתנאי לטופס 4 יש לשלם השתתפות- כופר אשפה חו"ד מחלקת שימור – לאשר את הבקשה הבקשה נדונה בוועדת שימור בתאריך 21.5.23 ולחלן החלטה :		

הוועדה מאשרת את הבקשה בהתאם לתנאים המפורטים : חזית לרחוב המלך ג'ורג' - הבקשה לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים, כוללת קומה חדשה אחת בקו 0 ומעליה קומה נוספת בנסיגה של 3 מ'. יש לתכנן נסיגה אחת אחידה של 2 הקומות המוצעות מהסיבות הבאות – הקומה האחרונה של המבנה ההיסטורי מעוצבת באופן מסוגן ומפואר. היא כוללת ארקדה של קשתות מחודדות הנישאות על גבי עמודים בסגנון ניא-קלאסי. מאחורי הקשתות מרפסת שקועה ומקורה. ראשו של קיר הארקדה מעוצב כגמלון עדין. הקומה מהווה מעין מסגרת מרשימה למבנה המפואר. נסיגה מלאה של הקומות המוצעות תאפשר את שימור המבנה באופן אותנטי יותר. לעומת זאת, בנייה בקו המבנה הקיים תפגע בפרופורציה שלו ובהיותו יחידה עיצובית שלמה. המסגרת של המבנה הכוללת את הקומה האחרונה תיכלא בין הקומות ותאבד מערכה. המראה הקובייתי של המבנה ישתנה באופן מהותי. עיצוב בזכוכית של חלק מהחזית המוצעת מעל הקומה המסוגנת, אמנם מאפשר את ההבחנה בין חלקי המבנה אך לא באופן מספק. כמו כן, חזית האבן משני הצדדים של קיר המסך פוגעת במראה הקובייתי של המבנה לשימור ויוצרת כעין אוזניים שזרות למהות המבנה. נראה כי הסיבה לכך שנדרשה נסיגה בקומות החדשות אינה עיצובית אלא פועל יוצא של תכנית 10038 אשר קובעת באופן גורף בסעיף 4.1.2.1 טבלה א' הערות לנושא מבנים היסטוריים כי במקרה של תוספת שתי קומות בעיר ההיסטורית הקומה האחרונה תהיה בנסיגה של 3 מטרים מחזית קדמית. הנחיה זו נבחנה בוועדות הערר (שאל המלך 37) ונקבע כי היא אינה גוברת על קו בניין מאושר. במקרה זה קו הבניין המאושר הינו אפס ולכן אין מניעה לבנות את הקומות החדשות בנסיגה הפחותה מ-3 מ' ממנו. לפיכך, המלצתנו היא לנסיגה אחידה אחת של 2 הקומות באופן הבא : נסיגה של 150 ברוטו ($x = 2$ = כמו 3 מטר בנסיגה אחת) הנסיגה יכולה לשמש כמרפסת גג לקומה החמישית. מעקה קל ימוקם בנסיגה מהחזית על מנת לשמור על שלמותה. מאחר והבקשה עברה תיאום הנדסי נרחב, את אישור המהנדס לעדכון המבוקש יש להשלים כתנאי להיתר. חזיתות הצד – יש לסמן בסגול גם את הפינות של המבנה לכיוון המלך ג'ורג'. פינות אלו נצפות מהרחוב והינן חלק מהמבנה לשימור. במיוחד הפינה הפונה לכיוון בניין הפעמון שנצפית באופן מלא מהרחוב. יש לסמן לשימור את כל החלק החשוף של חזיתות הצד. החיזוקים יהיו פנימיים. חזית אחורית – החזית האחורית כוללת מערך סימטרי, מרפסות מקוריות במרכז, פתחים מקוריים אופייניים, אבן איכותית ופרטי בניין. התוספות מכוח תכנית 10038 ממוקמות בחזית	

האחורית ולפיכך החזית ההיסטורית מוצעת להריסה. יש לעצב את החזית האחורית בסגנון החזית המקורית. על מנת לשמור על הסגנון הקיים, הממ"דים ימוקמו בצידי התוספת על מנת שבמרכז החזית יהיה ניתן לתכנן טור מרפסות בדומה לקיים. שינוי זה אפשרי רק אם הממ"ד המזרחי יחרוג במעט מקו הבניין. לפיכך נציע חריגה של עד 2 מ' מקו מגרש לטובת ממ"ד לדירה הצפון מזרחית. החריגה מוצדקת לטובת עיצוב החזית הנצפית מרחוב יעבץ, בדומה למקור. מפלס קומת קרקע וחדר המדרגות- מפלס הכניסה והחנויות יהיה בהתאם למפלס המקורי. יש לתקן את החתכים. פיתוח – יש להציג עצים בעלי ערכיות גבוהה לשימור, נטיעות, גדרות ושער. שלביות בניה והיתכנות – יש להראות שלביות בניה וכיצד יוכנסו כלים לחלקה. נציין שבסמוך קיים בור מים בעל ערך גבוה לשימור ומעבר צר. לא ברור כיצד תתבצע הבנייה בפועל. הצגת שלביות הבניה - תנאי להיתר. פרטי בניין – קיימים פרטי בניין רבים. יש להוסיף נספח פרטים הכולל פרטים מקוריים ופרטים מוצעים. ניתן להגיש כתנאי להיתר. תכנית הנדסית וחיזוקים – החיזוקים יהיו פנימיים. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור. מאחר והבקשה עברה תיאום הנדסי נרחב, את אישור המהנדס לעדכון המבוקש יש להשלים כתנאי להיתר. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת למדיניות מרכז העיר לעניין מס' הקומות ומציעה 6-7 קומות. פורסמו ההקלות הבאות: חריגה לקו בניין אחורי של 3 מ' (בהתאם תכנית 10038) -לצורך מימוש חיזוק ותוספות במסגרת תכנית 10038, נבקש הקלה בקו בניין אחורי ל3 מ', בהתאמה לסעיף 4.1.2.1 סעיף קטן ז" חלופה ב" בתכנית (מבנה היסטורי בשדרוג הנדסי מלא). חריגה מקו בניין קדמי לתוספת קומות חדשות מקו בניין 3 מ' - דרישה של מחלקת השימור והאגף לתכנון העיר להקטנת קו הבניין ל1.5 מ' ב-2 הקומות החדשות משיקול שימור חזית. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לטובת חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת יחידות דיור. 9 יח"ד קיימות+ 6 יח"ד חדשות. סה"כ 15		

יח"ד מוצעות תוספת קומות למצב קיים. 3 קומות קיימות + תוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 6 קומות מוצעות . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי בניין המוצעים בבקשה : חזית קדמית מזרחית – 0 מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש (איזור לשימור קיים איזור בחזיתות הצידיות עם קו בניין 0). חזית אחורית מערבית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית . הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי ומציעה תוספת בינוי כלפי חזית אחורית בלבד בהתאמה לחלופה א' למבנים היסטוריים בתוכנית 10038. שטחי אחסנה : מוצעים שטחי אחסנה בשטחים שאינם עולים על 8% המותרים עפ"י הוראות התכנית החלה. מעלית : מוצע מעלית פנימית וכן מוצע מעלון פנימי לצורך הנגשה – אין מניעה לאשר קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר . וכן מוצעות הרחבות מעבר ל-25 מ"ר המותרים תחת שטחי הרחבות עבור יח"ד מס' 3- אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף		

4.1.2.1 (2) (ד'). בנוסף מוצעות הרחבות בקומת גג חלקית קיימת עבור יח"ד קיימות מעבר ל- 25 מ"ר המותרים - אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) (ג'). קומות חדשות : קומה ד' : מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת גג עבור 2 יח"ד בחזית קדמית – אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה קומה ה' : מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת גג. בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (8) ובהתאם לטבלה א בסעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת 2 קומות במבנים הסטורים בתנאים הבאים : "ההצעה למימוש תכנית זו אינה כוללת כל תוספת בנוי לחזית קדמית וחזיתות צידיות של המבנה לפי חלופה א' בסעיף 4.1.2.1 (2)(ז)" "מוצע שדרוג הנדסי מלא שאינו פוגע בחזות המבנה" " נקבע בחוות דעת של מהנדס הוועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות העדכנית לאיזור". "הקומה השניה של התוספת מעל המבנה תוסג ב-3 מ' מגבול המגרש בחזית הקדמית." הבנוי המוצע עונה על התנאים בהתאם לטבלה א' למעט נסיגות ב-3 מ' בהתאם להחלטת ועדת ערר : " נראה כי הסיבה לכך שנדרשה נסיגה בקומות החדשות אינה עיצובית אלא פועל יוצא של תכנית 10038 אשר קובעת באופן גורף בסעיף 4.1.2.1 טבלה א' הערות לנושא מבנים היסטוריים כי במקרה של תוספת שתי קומות בעיר ההיסטורית הקומה האחרונה תהיה בנסיגה של 3 מטרים מחזית קדמית. הנחיה זו נבחנה בוועדות הערר (שאל המלך 37) ונקבע כי היא אינה גוברת על קו בניין מאושר. במקרה זה קו הבניין המאושר הינו אפס ולכן אין מניעה לבנות את הקומות החדשות בנסיגה הפחותה מ-3 מ' ממנו. לפיכך, המלצתנו היא לנסיגה אחידה אחת של 2 הקומות באופן הבא : נסיגה של 150 ברוטו ($x = 2$) כמו 3 מטר בנסיגה אחת) הנסיגה יכולה לשמש כמרפסת גג לקומה החמישית. מעקה קל ימוקם בנסיגה מהחזית על מנת לשמור על שלמותה.		

בקומה זו בחלקו המזרחי מוצעת תוספת חלקית היוצרת חתך 3 קומות עם קומה ג' שבה מוצע השלמת קומת גג חלקית קיימת על כן יש לצמצם בנוי בהתאם למסומן בתכנית a . שטחי בניה : שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת 366 מ"ר. עבור 2 קומות חדשות ניתן להציע 732 מ"ר. 55 מ"ר מוצעות עבור השלמת קומת גג חלקית (מעבר ל-25 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד). 323.86 מ"ר מוצע בקומה ד' (מלאה) 251.04 מוצע בקומה ה' סך שטחי בניה מוצעים בקומות החדשות 629 מ"ר – עומד במותר. מרפסות : מוצעות מרפסות גג – אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג טכני משותף מתוך גרם מדרגות משותף - אין מניעה מלאשר חוו"ד תכנון עיר : יש להציע פרט המצניע מערכות טכניות המוצעות על גג המבנה. שימור : בהתאם לחוו"ד מח' שימור, מוצעת נסיגה של 1.5 מ' ב-2 הקומות החדשות, בחריגה מהוראות התמ"א המאפשרת תוספת 2 קומות בתנאי שתוצע נסיגה של 3 מ' בחזית הקדמית בקומה האחרונה, ההקלה מסעיף זה מתאפשרת על מנת למנוע פגיעה בערכיה הייחודיים של החזית המעוצבת באופן מסוגנן ומפואר וכוללת ארקדה של קשתות מחודדות ומסתיימת בראש קיר המעוצב כגמלון עדין. סעיף זה נשען על החלטת ועדת ערר ברח' שאול המלך 37 אשר בין היתר קבעה כי הקלה מסעיף התמ"א יתאפשר כי "בינוי ללא אישור ההקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה". בהמשך לסעיף 1 ובעקבות תיקון התוכנית, נדרש אישור חוזר של חוו"ד מהנדס שימור ותמ"א, מאחר והבקשה עברה תיאום		

הנדסי נרחב, את אישור המהנדס לעדכון של הנסיגה ב-2 הקומות יש להשלים כתנאי להיתר. עצים : חוו"ד תכנון עיר : יש לצרף סקר עצים הכולל עצים קיימים במרחק 3 מ' של חלקות שכנות, לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מ' מהחלקה. התקבל אישור שפי"ע מי נגר : חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימת חלחול יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבינוי. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה הסדרי תנועה : עבור תוספת 6 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 תוספות דרוש 3 מ"ח. עפ"י תקן שימור לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור : גוש 50, מנורה תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום עבור 3 מ"ח החסרים בחניון מנורה. חוו"ד תכנון עיר : לא מוצעת חניה בתחום התוכנית בשל קרבה לרק"ל, בכפוף לחוו"ד מח' תוש"ה. להכרעת הוועדה לעניין חניה נגישות הבניין הינו נגיש, ומוצע מעלון המנגיש את קומת הקרקע למעלית. מוצעות 6 יח"ד בבניין, יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה : חוו"ד תכנון עיר : לא מוצע פתרון תברואה בתחום התוכנית בשל		

פתרון איזורי האופייני למרכז העיר, בכפוף לאישור מח' תברואה – קיימת דחסנית באזור – על היזם לשלם כופר אשפה כתנאי לתעודת גמר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי איכות סביבה. מעבר לכך מובאת הבקשה להכרעה לעניין חניה : חניה הסדרי תנועה : עבור תוספת 6 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 תוספות דרוש 3 מ"ח. עפ"י תקן שימור לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור : גוש 50, מנורה תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום עבור 3 מ"ח החסרים בחניון מנורה. חו"ד תכנון עיר : לא מוצעת חניה בתחום התוכנית בשל קרבה לרק"ל, בכפוף לחו"ד מח' תוש"ה. להכרעת הוועדה לעניין חניה	27/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שימור : בהתאם לחו"ד מח' שימור, מוצעת נסיגה של 1.5 מ' ב-2 הקומות החדשות, בחריגה מהוראות התמ"א המאפשרת תוספת 2 קומות בתנאי שתוצע נסיגה של 3 מ' בחזית הקדמית בקומה האחרונה, ההקלה מסעיף זה מתאפשרת על מנת למנוע פגיעה בערכיה הייחודיים של החזית המעוצבת באופן מסוגן ומפואר וכוללת ארקדה של קשתות מחודדות ומסתיימת בראש קיר המעוצב כגמלון עדין. סעיף זה נשען על החלטת ועדת ערר ברח' שאול המלך 37 אשר בין היתר קבעה כי הקלה מסעיף התמ"א יתאפשר כי "בינוי ללא אישור ההקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה". בהמשך לסעיף 1 ובעקבות תיקון התוכנית, נדרש אישור חוזר של חו"ד מהנדס שימור ותמ"א, מאחר והבקשה עברה תיאום הנדסי נרחב, את אישור המהנדס לעדכון של הנסיגה ב-2 הקומות יש להשלים כתנאי להיתר. מאחר והבקשה עברה תיאום הנדסי נרחב, את אישור המהנדס לעדכון המבוקש יש להשלים כתנאי להיתר. מעלית : מוצע מעלית פנימית וכן מוצע מעלון פנימי לצורך הנגשה – אין מניעה לאשר קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר. וכן מוצעות הרחבות מעבר ל-25 מ"ר המותרים תחת שטחי הרחבות עבור יח"ד מס' 3- אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (2) (ד'). בנוסף מוצעות הרחבות בקומת גג חלקית קיימת עבור יח"ד קיימות מעבר ל-25 מ"ר המותרים - אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) (ג'). קומות חדשות : קומה ד' : מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת גג עבור 2 יח"ד בחזית קדמית – אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים:		

א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה קומה ה' : מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות גג. בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (8) ובהתאם לטבלה א בסעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת 2 קומות במבנים הסטורים בתנאים הבאים : "ההצעה למימוש תכנית זו אינה כוללת כל תוספת בנוי לחזית קדמית וחזיתות צידיות של המבנה לפי חלופה א' בסעיף 4.1.2.1 (2)ז)" "מוצע שדרוג הנדסי מלא שאינו פוגע בחזות המבנה" " נקבע בחוות דעת של מהנדס הוועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות העדכנית לאיזור". "הקומה השניה של התוספת מעל המבנה תוסג ב-3 מ' מגבול המגרש בחזית הקדמית." הבנוי המוצע עונה על התנאים בהתאם לטבלה א' למעט נסיגות ב-3 מ' בהתאם להחלטת ועדת ערר : " נראה כי הסיבה לכך שנדרשה נסיגה בקומות החדשות אינה עיצובית אלא פועל יוצא של תכנית 10038 אשר קובעת באופן גורף בסעיף 4.1.2.1 טבלה א' הערות לנושא מבנים היסטוריים כי במקרה של תוספת שתי קומות בעיר ההיסטורית הקומה האחרונה תהיה בנסיגה של 3 מטרים מחזית קדמית. הנחיה זו נבחנה בוועדות הערר (שאל המלך 37) ונקבע כי היא אינה גוברת על קו בניין מאושר. במקרה זה קו הבניין המאושר הינו אפס ולכן אין מניעה לבנות את הקומות החדשות בנסיגה הפחותה מ-3 מ' ממנו. לפיכך, המלצתנו היא לנסיגה אחידה אחת של 2 הקומות באופן הבא : נסיגה של 150 ברוטו ($x = 2$) כמו 3 מטר בנסיגה אחת) הנסיגה יכולה לשמש כמרפסת גג לקומה החמישית. מעקה קל ימוקם בנסיגה מהחזית על מנת לשמור על שלמותה. בקומה זו בחלקו המזרחי מוצעת תוספת חלקית היוצרת חתך 3 קומות עם קומה ג' שבה מוצע השלמת קומת גג חלקית קיימת על כן יש לצמצם בנוי בהתאם למסומן בתכנית a . שטחי בניה : שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת 366 מ"ר. עבור 2 קומות חדשות ניתן להציע 732 מ"ר.		

55 מ"ר מוצעות עבור השלמת קומת גג חלקית (מעבר ל-25 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד). 323.86 מ"ר מוצע בקומה ד' (מלאה) 251.04 מוצע בקומה ה' סך שטחי בניה מוצעים בקומות החדשות 629 מ"ר – עומד במותר. עצים : חוו"ד תכנון עיר : יש לצרף סקר עצים הכולל עצים קיימים במרחק 3 מ' של חלקות שכנות, לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מ' מהחלקה. התקבל אישור שפ"ע מי נגר : חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.2.6 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימת חלחול יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות הבניין הינו נגיש, ומוצע מעלון המנגיש את קומת הקרקע למעלית. מוצעות 6 יח"ד בבניין, יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה : חוו"ד תכנון עיר : לא מוצע פתרון תברואה בתחום התוכנית בשל פתרון איזורי האופייני למרכז העיר, בכפוף לאישור מח' תברואה – קיימת דחסינית באזור – על היזם לשלם כופר אשפה כתנאי לתעודת גמר.		

מיוזג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב).		התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/11/2024	חריגה לקו בניין אחורי של 3 מ" (בהתאם תכנית 10038) -לצורך מימוש חיזוק ותוספות במסגרת תכנית 10038, נבקש הקלה בקו בניין אחורי ל3 מ"''''''', בהתאמה לסעיף 4.1.2.1 סעיף קטן ז" חלופה ב" בתכנית (מבנה היסטורי בשדרוג הנדסי מלא) חריגה מקו בניין קדמי לתוספת קומות חדשות מקו בניין 3 מ" - דרישה של מחלקת השימור והאגף לתכנון העיר להקטנת קו הבניין ל1.5 מ" ב-2 הקומות החדשות משיקול שימור חזית בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לטובת חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת יחידות דיור. 9 יח"ד קיימות+ 6 יח"ד חדשות. סה"כ 15 יח"ד מוצעות תוספת קומות למצב קיים. 3 קומות קיימות+ תוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 6 קומות מוצעות

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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי. ת"י 413	10

11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	הצגת שלביות הבניה
19	אישור המהנדס לעדכון של הנסיגה ב-2 הקומות
20	אישור מחלקת השימור על כל סעיפיה
21	אישור בית המודל
22	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
23	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעה לעניין פטור מתשלום כופר חניה

בתאריך 17/02/2026 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

אחד התנאים להיתר היה תשלום כופר חניה.

נזכיר כי בחלקה זו אין כלל גישה מוטורית לרכב ולא ניתן להתקין מק"ח בתחום החלקה.

התקבלה פניה מאת ב"כ מבקשי ההיתר לבטל את כופר החניה וזאת מנימוק כי בחלקה סמוכה החליטה הוועדה לפטור מכופר חניה כפי שנופיע בהחלטת הוועדה בבקשה מס' 2022/486 בן הלל 5 :

"הוועדה מחליטה לפטור מחניה וכן מתשלום כופר וזאת לאור מיקום המגרש נשוא הבקשה במרכז העיר ואי היתכנות ליצירת מקומות חניה."

לאור האמור הבקשה מובאת להכרעה בפני הוועדה באם לפטור מכופר חניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2019/0390.03</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת וחדר מחוזה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוסובסקי שחור שמואל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	98

כתובת האתר

ישראל זנגויל 9 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	31	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	5035	אזור מגורים 2	
4322	תחילת תוקף	01/04/1996	31	אזור מגורים מיוחד	4805

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 30/06/2025 תיק בניין מספר : 2019/0390.02

תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 28,84 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, בן 86 יח"ד קיימות, בכניסה / עמודה הנדונה 8 / 4 יח"ד.

מבוקשת הרחבת דירה אחת כולל מרפסת זיז בקומה 'ב', ותוספת קומה כולל השלמת דירת 5% וחדר מחוץ.

הבקשה מהווה תוספת קומה חלקית.

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג.

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים רקע: הבקשה נדונה בועדה ב 28/05/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים, ובהתאם לתכנית צל להרחבות עתידיות ע"י ניוד זכויות הבנייה מצד לגג הדירה הקיימת. לאחר השלמת התיקונים הועברה בשעה טובה לגורמים. כעת מבוקש שינוי בתכנית המקורית שכוללת תוספת 5% להרחבת דירת גג ומרפסת זיז בחזית מזרחית אחורית. בהתאם לכך נעשתה בדיקת הבקשה מחדש.

בוצע פרסום הקלות הקלה מהוראות התוכנית, מנספח הבינוי ומשלביות ביצוע בגין ניווד זכויות לגג הקלה משטחי הבניה ומנספח בגין תוספת חדר מחוזק הקלה בגובה ובמספר קומות עבור ניווד זכויות הקלה בשונה מנספח הבינוי עבור תוספת מרפסת בעומק 2 מטר הקלה מקווי הבניין תימוכין קניינים : התקבלה הסכמת 11/16 בעלי דירות ב 2 העמודות הצמודות. התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים : מוצעת בנייה גדולה מזכויות לפי נספח הבינוי. השתלטות על גג משותף מניעת גישת כלל הדיירים לגג משותף. פגיעה עיצובית, חוסר אחידות שימוש בזכויות העולות מאלה לפי נספח בינוי מחייבות המבקש לשלם דמי איזון לשאר השכנים בהחלטתה מתאריך 11/06/2025 התייחסה הוועדה לטענותיו והכריעה לא לזמן את המתנגד לדיון. לאחר עדכון תכנית הבקשה בוצע פרסום חוזר, והתקבלה התנגדות נוספת עם הטענות דלעיל. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.		

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים השלמת דירת גג 5% ניתן לאשר בכפוף לאישור מה"ע שניתן ע"י מנהל האגף בתאריך 15/03/2026 . מרפסת זיז מוצעת במידות לא סבירות ו שונות מה מאושרת בעבר בחזית בשטח 17,2 מ"ר . ניתן לאשר ברוחב המאושר במפלס 4,15- לא נשמרת אחידות הפתחים. כל זה מהווה פגיעה עיצובית חמורה שלא ניתן לאשר. לבטל פלישה לשטח מעבר משותף למפלס גג 7,05+ שעשוי למנוע בעתיד תכנון אחיד ושוויוני של הרחבות על הגג		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4322 תחילת תוקף : 01/04/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת : בתכנית קיים סעיף סטייה ניכרת כסעיף גורף, מבוטל.	24/03/2026	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות הקלה מהוראות התוכנית, מנספח הבינוי ומשלביות ביצוע בגין ניווד זכויות לגג הקלה משטחי הבניה ומנספח בגין תוספת חדר מחוץ הקלה בגובה ובמספר קומות עבור ניווד זכויות הקלה בשונה מנספח הבינוי עבור תוספת מרפסת בעומק 2 מטר הקלה מקווי הבניין נספח בינוי : קיים נספח בינוי שותק שמגדיר סדר גודל ומיקום תוספות טיפוסיות להרחבות בעמודות שלמות. בבקשה מוצעת תוספת בינוי שמהווה ניווד זכויות בניה עפ"י נספח הבינוי לגג הדירה , כי לא ניתן לבצע הרחבות בעמודות שלמות + תוספת 5% להשלמת דירת גג וזאת בהתאם לתכנית הצל המאושרת בהיתר 2019/0390 להרחבות דירות בקומה עליונה ע"י ניווד זכויות לגג דירה קיימת. כאמור לעיל פורסמה הקלה מנספח הבינוי. הערה : הבקשה כוללת פלישה לשטח מעבר משותף למפלס גג +7,05 שעשוי למנוע בעתיד תכנון אחיד ושוויוני של הרחבות על הגג , וזאת למרות שהיה מאושר בהיתר 01.0404/2015 ב 2016 תכנון לקוי כזה. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/07/23 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, מלבד מרפסת זיז בחזית דרומית. פורסמה הקלה מקווי הבניין. שטח בניה : שטח עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 8326 מ"ר. שטח התוספות נגזר מנספח הבינוי שמהווה לדירה אחת : 25,8 מ"ר. לבדיקת הבוחן קיימות בבנין 20 דירות גג, לכן תוספת 5% לכל אחת = 12 מ"ר. שטח התוספת מוצעת : 36,72 מ"ר כולל 5% , עיקרונית ניתן לאשר בכפוף לאישור מה"ע. שטח שירות - מותר עפ"י תב"ע : 1145 מ"ר כולל שטחי מחסנים עד 8% משטח דירה, מעברים, מרפסות פתוחות ושירות. מוצעת תוספת חדר מחוץ במידות תקניות בשטח 11,4 מ"ר ללא קשר לזכויות עפ"י התכנית. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור רשות מוסמכת. מרפסת זיז : בקומה ב', מפלס +4.35 : מוצעת מרפסת זיז בחזית מזרחית במקום התוספת לפי נספח בינוי. במידות $2 \times 8,6 = 17,2$ מ"ר, גדולות מהמרבי הניתן לאשר לפי תכנית מתאר 14 מ"ר – ללא הוכחת זכויות בנייה לכך. כמו כן היא שונה מהקיימת בחזית במפלס -4,15 , לכן יש להתאים רוחבה לקיימת. אחרת תהווה פגיעה עיצובית.		

שלביות ביצוע: בעמודות שלמות בלבד. מוצעת תוספת בינוי ליח"ד בקומה העליונה, כי תא מתאפשר להשלים את העמודה. פורסמה הקלה משלביות ביצוע. תימוכין קניינים: התקבלה הסכמת 11/16 בעלי דירות ב 2 העמודות הצמודות. התקבלו 2 התנגדויות. התנגדויות. טענות המתנגדים: מוצעת בנייה גדולה מזכויות לפי נספח הבינוי. השתלטות על גג משותף מניעת גישת כלל הדיירים לגג משותף. פגיעה עיצובית, חוסר אחידות שימוש בזכויות העולות מאלה לפי נספח בינוי מחייבות המבקש לשלם דמי איזון לשאר השכנים ההתנגדויות בהחלטת הוועדה מתאריך 11/06/2025 התייחסה היא לטענותיו והכריעה לא לזמן את המתנגד לדיון. לאחר עדכון תכנית הבקשה בוצע פרסום חוזר, והתקבלה התנגדות נוספת עם הטענות דלעיל. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים. השלמת דירת גג 5%		

ניתן לאשר בהתאם לאישור מה"ע שהתקבל מאת מנהל האגף בתאריך 15/03/2026 : " בהתאם להערוך ניתן לאשר את התוספת 5% השלמת דירת גג ע"י התאמת הפתחים בצורה מדויקת לחזית הבניין . לגבי המרפסת גם כאן מבחינה תכנונית נכון הוא שייצמד לקו ההרחבה כפי שצינת " לבדיקת הבוחן קיימות בבניין 20 דירות גג, לכן תוספת 5% לכל אחת = 12 מ"ר. פורסמה הקלה. חוות דעת עיצובית : 1. כאמור לעיל מוצעת מרפסת זיז במידות לא סבירות 17,2 מ"ר שונות למאוסרת בעבר בחזית במפלס 4,15- 2. לא נשמרת אחידות הפתחים. כל זה מהווה פגיעה עיצובית חמורה שלא ניתן לאשר. 3. מוצע בהקלה ניווד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה, וזאת בהתאם לתכנית צל בהיתר 2019/0390 תנאים טרם דיון – בקרה מרחבית : בוצעו		
הקלה מהוראות התוכנית, מנספח הבינוי ומשלביות ביצוע בגין ניוד זכויות לגג הקלה משטחי הבניה ומנספח בגין תוספת חדר מחוזה הקלה בגובה ובמספר קומות עבור ניווד זכויות	30/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בשונה מנספח הבינוי עבור תוספת מרפסת בעומק 2 מטר הקלה מקווי הבניין		
לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את הטענות ומחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. המבקש מממש את זכויות הבניה המותרות לו עפ"י תב"ע בנידון מהצד את הגג ואינו גורע מזכויות הבניה של דיירים אחרים בחלקה. כמו כן התקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף, המתנגדת הינה מתת חלקה 40 כניסה ג' ומהבניה המבוקשת הינה בכניסה ד'. זאת ועוד הוועדה אינה דנה בנושאים כספיים ע"כ ההתנגדות נדחת. מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל מרפסת גג וחדר מחוץ, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. היות שהבינוי מוצע על הגג ותוכנית 4322 קבעה קווי בניין סביב התוספות - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל סימון קווי בניין מכח תוכנית קודמת (מתאר 62) גובה בניה : מוצעת תוספת קומה עד לגובה בניה של 11.25 + מ', פורסמה הקלה בגין הגובה, מוצע מעקה לגג בגובה של 1.10 מ' - יש להנמיך את המעקה המוצע ל-2 שורות אבן. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.	11/06/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד : מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד. מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל מרפסת גג וחדר	28/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מחוזק, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. היות והבינוי מוצע על הגג ותוכנית 4322 קבעה קווי בניין סביב התוספות - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל סימון קווי בניין מכח תוכנית קודמת (מתאר 62) גובה בניה : מוצעת תוספת קומה עד לגובה בניה של 11.25 + מ', פורסמה הקלה בגין הגובה, מוצע מעקה לגג בגובה של 1.10 מ' - יש להנמיך את המעקה המוצע ל-2 שורות אבן. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל מרפסת גג וחדר מחוזק, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת : *הבינוי המוצע גורע מזכויות הבניה שלי *הגג משותף לכל הבניין, דורשת שישלם לה על חלק שלה בגג. תגובת האגף : לעניין זכויות הבניה, המוצע אינו גורע מזכויותיה של המתנגדת, מוצע בבקשה זכויות בניה של המבקש בלבד, לעניין הגג המשותף, יצויין כי המתנגדת הינה מתת חלקה 40 כניסה ג' ומהבניה המבוקשת הינה בכניסה ד'.		

חוות דעת תכנונית	28/05/2025	חוות דעת תכנונית
מס' תכנית שחלה בחלקה :		
4322		
תחילת תוקף :		
01/04/1996		
ייעוד הקרקע :		
מגורים מיוחד		
*1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 2.		
*מתאר 62.		
*תקנות התכנון והבניה.		
סטייה ניכרת :		
בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף, מבוטל.		
נספח בינוי :		
בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), נספח מס' 1, מוצע בבקשה ניווד זכויות מהצד לגג וזאת בהתאם לתוכנית צל בתיק מס' 19/390, בנוסף אושרו בקשות רבות בבניין זה לניוד השטח לקומת הגג, הבקשה מקובלת חזותית, פורסמה הקלה בגין ניווד זכויות ובניה בשונה מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר.		
קווי בניין :		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
היות והבינוי מוצע על הגג ותוכנית 4322 קבעה קווי בניין סביב התוספות - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל סימון קווי בניין מכח תוכנית קודמת (מתאר 62)		
שטח בניה :		

מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 25.80 מ"ר ליח"ד בטיפוס זה, מוצע : 25.80 מ"ר שטח עיקרי וחדר מחוזה בשטח של 11.74 מ"ר - עומד במותר. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +7.05, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תכנית מתאר בשטח של 15.57 מ"ר. מס' קומות : מותר : 5 קומות, קיים : 5 קומות, מוצע : תוספת קומה, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. גובה בניה : מוצעת תוספת קומה עד לגובה בניה של +11.25 מ', פורסמה הקלה בגין הגובה, מוצע מעקה לגג בגובה של 1.10 מ' - יש להנמיד את המעקה המוצע ל-2 שורות אבן. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד", מוצע בבקשה נידוד זכויות מהצד לגג, פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע, נידוד ובניה בשונה מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, נדרש 66% הסכמות שכנים, יש 16 דיירים בכניסה המוצעות, הוגשו חתימות של 11/16 דיירי הכניסה - עומד בנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל מרפסת גג וחדר מחוץ, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת : *הבינוי המוצע גורע מזכויות הבניה שלי *הגג משותף לכל הבניין, דורשת שישלם לה על חלק שלה בגג. תגובת האגף : לעניין זכויות הבניה, המוצע אינו גורע מזכויותיה של המתנגדת, מוצע בבקשה זכויות בניה של המבקש בלבד, לעניין הגג המשותף, יצויין כי המתנגדת הינה מתת חלקה 40 כניסה ג' ומהבניה המבוקשת הינה בכניסה ד'. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
הקלה מהוראות התוכנית, מנספח הבינוי ומשלביות ביצוע בגין ניווד זכויות לגג. הקלה משטחי הבניה ומנספח בגין תוספת חדר מחוץ. הקלה בגובה ובמס" קומות עבור ניווד זכויות.	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
	הערת אזהרה בדבר ניווד	9
	לציין בהרמוניקה כי השטחים בקומה קיימת ניוודו בגג ולא ניתן יהא לנצלם בעתיד	10

	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

רקע:

הבקשה נדונה בועדה ב 28/05/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים, ובהתאם לתכנית צל להרחבות עתידיות ע"י ניווד זכויות הבנייה מצד לגג הדירה הקיימת. לאחר השלמת התיקונים הועברה בשעה טובה לגורמים.

כעת מבוקש שינוי בתכנית המקורית

שכוללת תוספת 5% להרחבת דירת גג ומרפסת זיו בחזית מזרחית אחורית.

בהתאם לכך נעשתה בדיקת הבקשה מחדש.

בוצע פרסום הקלות

הקלה מהוראות התוכנית, מנספח הבינוי ומשלביות ביצוע בגין ניווד זכויות לגג

הקלה משטחי הבנייה ומנספח בגין תוספת חדר מחוץ

הקלה בגובה ובמספר קומות עבור ניווד זכויות

הקלה בשונה מנספח הבינוי עבור תוספת מרפסת בעומק 2 מטר

הקלה מקווי הבניין

תימוכין קניינים :

התקבלה הסכמת 11/16 בעלי דירות ב 2 העמודות הצמודות. התקבלו 2 התנגדויות.

טענות המתנגדים :

מוצעת בנייה גדולה מזכויות לפי נספח הבינוי.

השתלטות על גג משותף

מניעת גישת כלל הדיירים לגג משותף.

פגיעה עיצובית, חוסר אחידות

שימוש בזכויות העולות מאלה לפי נספח בינוי מחייבות המבקש לשלם דמי איזון לשאר השכנים בהחלטתה מתאריך 11/06/2025 התייחסה הוועדה לטענותיו והכריעה לא לזמן את המתנגד לדיון. לאחר עדכון תכנית הבקשה בוצע פרסום חוזר, והתקבלה התנגדות נוספת עם הטענות דלעיל.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השלמת דירת גג 5% ניתן לאשר בכפוף לאישור מה"ע שניתן ע"י מנהל האגף בתאריך 15/03/2026 .

מרפסת זיז מוצעת במידות לא סבירות ו שונות מה מאושרת בעבר בחזית בשטח 17,2 מ"ר .

ניתן לאשר ברוחב המאושר במפלס 4,15-

לא נשמרת אחידות הפתחים. כל זה מהווה פגיעה עיצובית חמורה שלא ניתן לאשר.

לבטל פלישה לשטח מעבר משותף למפלס גג 7,05+ שעשוי למנוע בעתיד תכנון אחיד ושוויוני של הרחבות על הגג

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0565.00</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים + חדרים רטובים ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סאפרין פרץ אברהם
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	מהנדס קפלן אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

סוקניק אליעזר 132 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30102	237	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1439	תחילת תוקף	28/10/1976			
א1439	תחילת תוקף	28/10/1976			
ג30100	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/04/10	פתיחת תיק תרש"צ	24/11/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים קודמים בחלקה.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בעל חמש כניסות, עם 5 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למחסנים ומקלט בעל

בגוש : 30102 חלקה : 601237 ברחוב : מעלות דפנה 132.

מצב מוצע :

חזית מערבית : מוצע תוספת עמודות ממ"דים בחריגה מקו בנין לחלק בעלי הזכויות בחלקה ותוספת מרפסות זיז לחלק מהדירות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :
"הקלה לתוספת ממ"ד מוגדל + ח. רטוב לממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בנין".

"מוצע מבואות לממ"ד לצורך גישה"

"מוצע מרפסות זיזיות בעומק של 2 מ' בחריגה מקו בנין".

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 237, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק, ופרסום ע"פ סעיף 149.

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

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת עמודות ממ"דים בחריגה מקו בנין ומרפסות זיז בחריגות מקווי בנין, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.
	ממ"ד :
	יש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"ד כשרות.
	מרפסות זיז :

יש לצמצם את עומק המרפסות ל 40% מעומק המרווח. הריסה : הריסת עבירות הבניה המסומנות בצהוב- יהא תנאי להתיר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/10 תחילת תוקף : 24/11/2013 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1439א תחילת תוקף 28/10/1976 אזור מגורים 3 מיוחד. *תוכנית המתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתוכנית זו לא חל נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/02/2026 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית : מוצעות עמודות ממ"דים בחריגה מקו בנין. (ראה סעיף ממ"ד). ממ"ד : חזית מערבית- מוצעות תוספת עמודות ממ"דים : בקומה א'- לדירות : 10,8,6,4,2. בקומה ב'- לדירות : 18,16,12. בקומה ג'- לדירות : 30,23,22. בקומת גג תחתונה- לדירות : 40,33,32. בחריגה מקו בניין, הכוללות מבואה בשטח של כ- 4.05 מ"ר+ חדר רחצה בשטח של כ- 3 מ"ר נטו. ע"פ מדיניות מהנדס העיר מכוח תיקון 163 ניתן לבקש תוספת מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר, ותוספת חדר רחצה בשטח של עד 3 מ"ר נטו- המוצע בבקשה עומד במותר. שטח ממוצע של הממ"ד : 9 מ"ר נטו- אין מניעה לאשר. תוכנית צל : הוגשה תוכנית צל כנדרש- אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה בגין עמודת ממ"ד בחריגה מקו בנין. יש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"ד לשטח שרות. מרפסות זיז : ע"פ תקנון התכנון ובניה ניתן לאשר חריגה מקו הבניין בעומק של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן		

קומה א' : -מוצע מרפסת זיז מקורה לדירה 8 משפ' המר : בשטח של 2.61 מ"ר בעומק של 2 מ' וברוחב של 1.30 מ'. עומק המרווח הינו 348 ס"מ $40\% = 139.4$ ס"מ. מוצע בבקשה חריגה של 2 מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל 139 ס"מ. -מוצע מרפסת זיז מקורה לדירה 6 משפ' קימיגרוב : בשטח של 3.39 מ"ר, בעומק של 2 מ' וברוחב של 2.10 מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל- 40% מהמרווח. -מוצע מרפסת זיז מקורה לדירה 4 משפ' סאפרין בשטח של 2.77 מ"ר, בעומק של 2 מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל- 40% מהמרווח. קומה ב' : -מוצע מרפסת זיז מקורה לדירה 18 משפ' כהן : בשטח של 2.61 מ"ר בעומק של 2 מ' וברוחב של 1.30 מ'. עומק המרווח הינו 348 ס"מ $40\% = 139.4$ ס"מ. מוצע בבקשה חריגה של 2 מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל 139 ס"מ. -מוצע מרפסת זיז מקורה לדירה 16 משפ' שפיר : בשטח של 3.39 מ"ר, בעומק של 2 מ' וברוחב של 2.10 מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל- 40% מהמרווח. -מוצע מרפסת זיז מקורה לדירה 12 משפ' חיוני, בשטח של 2.77 מ"ר, בעומק של 2 מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל- 40% מהמרווח. הריסה : הריסת עבירות הבניה המסומנות בצהוב- יהא תנאי להתיר. תימוכין קניינים : התקבלו יותר מ $1/3$ חתימות מהנסח.		

תנאים טרם דיון : שפי"ע – אושר. איכות סביבה- אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודות ממ"דים בחריגה מקו בניין ומרפסות זיז בחריגות מקווי בניין, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת ממ"ד מוגדל ח. רטוב לממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בנין. מוצע מבואות לממ"ד לצורך גישה. מוצע מרפסות זיזיות בעומק של 2 מ'..... בחריגה מקו בנין.	24/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	7
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	הגשת ערבות בנקאית בסך 33,196 ש"ח עבור פיצוי נופי	11
	הגשת תכנית נטיות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי	12

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת עמודות ממ"דים בחריגה מקו בניין ומרפסות זיז בחריגות מקווי בניין, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.

ממ"ד :

יש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"ד כשרות.

מרפסות זיז :

יש לצמצם את עומק המרפסות ל 40% מעומק המרווח.

הריסה :

הריסת עבירות הבניה המסומנות בצהוב- יהא תנאי להתיר.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0324.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו גנאם ח'י'i'אלד
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	רוידי ח'י'י'י'i'י'i'י'i'i'i'i'i'i'i'i'אלד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל כאלה 10 , א-טור

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2733	תחילת תוקף	23/01/1986			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בחלקה ארעית בתצ"ר מס' 2023/2269

ברח' אל כאלה בשכונת א-טור.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומה מעל מבנה קיים שלא הוכח עבורו היתר בניה

נדרשו להציג היתר בניה באם לא יש להכשיר את כל המבנה .

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו את ההקלה הבאה

. תוספת קומה מעל המותר תוספת גובה 4.88 מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מעל 10.00 מ

ולא הוגשו התנגדויות .

בעלויות

הגישו את האישורים הנדרשים להוכחת בעלות בסמכות דסק שרות הלקוחות

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה – התקבל אישור האומר כי לתוספת יחידת דיור אחת אין צורך בהתקנת מקומות חניה אך במידה ולא יוצג היתר ליחידות דיור הקימות יש לקבל אישור חוזר המתייחס ליחידות דיור הקימות .

היחידה לאיכות הסביבה- התקבל אישור

חוו"ד מחלקת דרכים – אושר

אגף שפ"ע – אושר

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות	
חריגה מגבולות החלקה	
קיים גרם מדרגות המוביל ליחידות הדיור הן הקימות והן המבוקשת החורג מגבולות החלקה- נדרשו להרוס גרם זה ולהציג גרם משותף המוביל לכל יחידות הדיור	
מבנה קיים	
מבקשים תוספת מעל מבנה קיים שלא הוכח עברו היתר בניה ולכן נדרשו להכשירו בבקשה זו וכן נדרשו להציג מידע על הבניינים הגובלים וזאת כי מדובר במבנה הקיים עד גבול חלקה	
אישור הסדרי תנועה –	
התקבל אישור האומר כי לתוספת יחידת דיור אחת אין צורך בהתקנת מקומות חניה אך במידה ולא יוצג היתר ליחידות דיור הקימות יש לקבל אישור חוזר המתייחס ליחידות דיור הקימות	

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. רק לאחר הגשת תוכנית לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a וכן תכנון המבנה כמפורט בסעיף בינוי וקבלת האישורים הנדרשים טרם דיון בפרק זמן שניתן תובא הבקשה לדיון חוזר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2733 תחילת תוקף : 23/01/1986 ייעוד הקרקע : מגורים הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע א2733 הקובעת אזור לגלעין הכפר תחילת תוקף מיום 23.1.1986 בכפיפות למתאר 62 בתב"ע זו אין נספח בינוי וסעיף הקלות או סטיה ניכרת קוי בנין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש ע"י המח' למידע תכנוני כאשר התוכנית לא כוללת סימון קווי בניין. והבניה מבוקשת בתוך גבול המגרש. בהתייעצות עם רויטל טבדי ממחלקת מידע עלה כי בגלעין הכפר אין הגבלה של קוי בנין ולפי הוראות התוכנית סעיף 9 (ו) האומר שקוי הבנין ייקבעו ע"י הוועדה המקומית ולכן הבקשה תובא להכרעה באם לאשר את הבינוי עד גבול החלקה כאשר עורך הבקשה יגיש את כל האישורים הנדרשים טרם דיון	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

והם אישור תברואה ואישור הסדרי תנועה עבור היחידות דיור הקימות וזאת כי לא נמצא היתר בניה והאישור חניה מתייחס לתוספת יחידת דיור אחת ולא מציג את היחידות הקימות והיות ולא נמצא היתר עורך הבקשה נדרש להכשיר את כל המבנה . הבינוי המדובר יאושר בידיעה כי יש בניינים קיימים בצמוד לחלקה באופן כזה שבחזית הצפונית והחזית המערבית מבקשים בינוי בקו בנין 0 ויש להציג באם יש פתחים בבניינים אלו על מנת לבחון את הבינוי . וכן בחזית מזרחית הבינוי שומר על מטר מגבול חלקה עוד ניתן לראות כי נדרשו להרוס את גרם המדרגות החיצוני הקיים בחזית זו ומוביל לגג היות וחורג מגבולות החלקה ... מספר קומות- מס קומות מותר עפ"י התכנית 3 בבקשה הנוכחית מבקשים קומה חדשה מעל בנין הכולל 3 קומות ובכך מספר הקומות הינו 4 וחורג מהמותר . ניתן לראות שהגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות חיצוני שלא ניתן לאשרו היות ומוצג בניגוד לתקנו החוק ויש לתכנן גרם מדרגות משותף המוביל לכל יחידות הדיור הקימות בבנין ונדרשות להכשרה . גבהים - גובה הבניה לא יעלה על 10מ' מפני הקרקע הטבעיים הגובה המוצע הוא 14.55 מ וחורג מהגובה המותר . ניתן לראות כי פרסמו הקלה לחריגה בגובה הקלה זו תיבחן לאחר שיוצג באופן ברור מספר הקומות הקימות בחלקה וזאת כי נדרשים לפרסם הקלה לחריגה במספר הקומות היות ומדובר בבקשה לתוספת עבור בניין קיים אשר נפתחה מיום 1.5.2025. מספר יחידות דיור הוראות התוכנית לא מגבילה במספר יח"ד. מוצעת יחידת דיור אחת כאשר עורך הבקשה לא מציג באופן ברור את מספר היחידות הקימות יש להציג בהתאם לשטח . בינוי : קומת קרקע קיים מבנה אשר לא הוכח עבורו היתר בניה הכולל גישה מהרחוב – ניתן לראות כי קומה זו לא הוצגה בשונה מהקיים בשטח . – יש להכשיר או להמציא היתר וכן להתאים את המוצג לקיים . קומה א' , קומה ב' ,		

קיים מבנה אשר לא הוכח עבורו היתר בניה כאשר בכל קומה מציגים יחידת דיור אחת כאשר הגישה ליחידות אלו ע"י גרם מדרגות החורג מגבולות חלקה !!!!! יש להכשיר או להמציא היתר וכן יש להרוס את גרם המדרגות החורג מגבולות החלקה ולהציג גישה ע"י גרם מדרגות משותף לכל יחידות הדיור . קומה ג' מבקשים קומה חדשה מעל המבנה הקיים הדבר מהווה חריגה במספר הקומות כאשר לא פורסמה הקלה לתוספת קומה וכן הגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות החורג מגבולות החלקה יש להרוס את גרם המדרגות החורג מגבולות החלקה ולהציג גישה ע"י גרם מדרגות משותף לכל יחידות הדיור וכן לפרסם הקלה לתוספת קומה לאחר הכרעת הוועדה בנושא הבינוי המבוקש עד גבולות חלקה בהתאם להוראות התב"ע בנושא גלעין הכפר . . שטחי בניה – הוראות התוכנית אינן מציינות אחוזי בנייה מותרים אך מגבילות בגובה הבניה, מספר הקומות ולכן נושא זה יבחן לאחר תכנון נכון ובכפוף להכרעת הוועדה בנושא . תיקון התוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a וכן תכנון המבנה כמפורט בסעיף בינוי התנגדויות : לא התקבלו		
תוספת קומה מעל המותר תוספת גובה 4.88 מ'..... מעל 10.00 מ	21/10/2025	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	אישור שירותי הכבאות	
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות

חריגה מגבולות החלקה

קיים גרם מדרגות המוביל ליחידות הדיור הן הקימות והן המבוקשת החורג מגבולות החלקה- נדרשו להרוס גרם זה ולהציג גרם משותף המוביל לכל יחידות הדיור

מבנה קיים

מבקשים תוספת מעל מבנה קיים שלא הוכח עבורו היתר בניה ולכן נדרשו להכשירו בבקשה זו וכן נדרשו להציג מידע על הבניינים הגובלים וזאת כי מדובר במבנה הקיים עד גבול חלקה .

אישור הסדרי תנועה –

התקבל אישור האומר כי לתוספת יחידת דיור אחת אין צורך בהתקנת מקומות חניה אך במידה ולא יוצג היתר ליחידות דיור הקימות יש לקבל אישור חוזר המתייחס ליחידות דיור הקימות .

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.

רק לאחר הגשת תוכנית לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a וכן תכנון המבנה כמפורט בסעיף בינוי

וקבלת האישורים הנדרשים טרם דיון בפרק זמן שניתן תובא הבקשה לדיון חוזר

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2016/0414.04</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית גדר או קיר תמך בגובה של עד 3 מ, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בינוי וממ"ד והגבהת חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שרבאני יעקב ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דביר אסתר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

הרב מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	155	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	24ב	אזור מגורים 2 מיוחד	1046
14199	תחילת תוקף	09/05/2015	1	מגורים ג	1083

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה מדורג חלקי קיים בן 8 קומות המשמש למגורים, ברח' מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף, גוש : 30255, חלקה : 155.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה, מפלס 6.12- : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית מערבית, ריצוף חצר בחזית צפונית ושינויים בפתחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לעניין עצים לשימור - בקשת הגבהת הקרקע בהיקף של פחות מ-3 מ' מגזע העץ"

"הקלה לשלבויות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד"

"הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת ושינוי פתחים בחזית"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 01.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 155, 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	

בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	13/05/2026	רקע: הבקשה אושרה בועדת משנה בתאריך 16/07/2025 בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר מכן התקבלה פניית עו"ב לשינוי במבנה ממ"ד. בוצע משלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות. מדובר בשינוי בחלל פנים לעומת הגרסה המאושרת ב 16/07/2025 . אין מניעה לאשר. לידיעה : ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג' תב"ע 14199 תחילת תוקף 09.05.2015, סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין, מס' קומות וגובה בניה., הקלות הקלה לעניין עצים לשימור- בקשת הגבהת הקרקע בהיקף של פחות מ3 מ" מגזע העץ. הקלה משלביות ביצוע-לבנ יה שלא בהינף אחד הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת ושינוי פתחים בחזית הקלה מקו בניין קדמי עבור בניית ממ"ד. אין מתנגדים. התקבלה הסכמת השכנים 13/16 חתימות לריצוף חצר משותפת.
חוות דעת תכנונית	26/03/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14199

תחילת תוקף : 09/05/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות יוזן ע"י הבוחן		

גבהים יוזן ע"י הבוחן מספר יחידות דיור		
הקלה לעניין עצים לשימור- בקשת הגבהת הקרקע בהיקף של פחות מ3 מ" מגזע העץ. הקלה משלכיות ביצוע-לבניה שלא בהינף אחד הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת ושינוי פתחים בחזית הקלה מקו בניין קדמי עבור בניית ממ"ד	17/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מוצע בבקשה ריצוף חצר משותפת, נדרש 66% חתימות שכנים למוצע, הוגשו 13/16 חתימות, המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה ריצוף חצר משותפת, נדרש 66% חתימות שכנים למוצע, הוגשו 13/16 חתימות, המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14199 תחילת תוקף : 09/05/2015 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג' *14199 תחילת תוקף 09.05.2015, אזור מגורים ג'. *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין, מס' קומות וגובה בניה, המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתוכנית 14199 יש נספח בינוי מס' 1, הנספח מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות וגובה בניה, מוצע בבקשה תוספת	25/06/2025	חוות דעת תכנונית

בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת חלון והגדלת חלון קיים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 14199 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע ריצוף והגבהת חצר בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י נוהל המחלקה ניתן להציע הגבהת חצר על גובה של 1 מ', ההגבהה המוצעת הינה בגובה של כ-0.50 מ' ועומדת במותר. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 388.91 מ"ר עיקרי ו-48 מ"ר שרות. מוצע בבקשה : 11.55 מ"ר עיקרי ו-13.03 מ"ר שרות עבור ממ"ד. הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. הבקשה מוצעת בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המותרים. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "בנית כל עמודה בהינף אחד", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בנדון. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה ריצוף חצר משותפת, נדרש 66% חתימות שכנים למוצע, הוגשו 13/16 חתימות, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי לאחר 1980. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח וריצוף חצר, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים כנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לעניין עצים לשימור- בקשת הגבהת הקרקע בהיקף של פחות מ3 מ" מגזע העץ. הקלה משלביות ביצוע-לבניה שלא בהינף אחד הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת ושינוי פתחים בחזית	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 לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה אושרה בועדת משנה בתאריך 16/07/2025 בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר מכן התקבלה פניית עו"ב לשינוי במבנה ממ"ד. בוצע משלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36.

לא התקבלו התנגדויות. מדובר בשינוי בחלל פנים לעומת הגרסה המאושרת ב 16/07/2025 .

אין מניעה לאשר.

לידיעה :

ייעוד הקרקע: אזור מגורים ג'

תב"ע 14199 תחילת תוקף 09.05.2015,

סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין, מס' קומות וגובה בניה.

הקלות

הקלה לעניין עצים לשימור- בקשת הגבהת הקרקע בהיקף של פחות מ3 מ" מגזע העץ.

הקלה משלביות ביצוע-לבנ יה שלא בהינף אחד

הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת ושינוי פתחים בחזית

הקלה מקו בניין קדמי עבור בניית ממ"ד.

אין מתנגדים.

התקבלה הסכמת השכנים 13/16 חתימות לריצוף חצר משותפת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2015/0592.04</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת בנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת ווייס שרה
עורך הבקשה	אדריכל תאדור יובל
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

ים סוף 5, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	208	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1136027	תחילת תוקף	21/02/2024			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות מעל קומת מחסנים, המשמש למגורים ברח' ים סוף 5 בשכונת רמת אשכול, גוש : 30245, חלקה : 208.

הבניין עבר היתר תוספות מכח תוכנית תמ"א 38, כעת, הוציאו תב"ע נקודתית לבינוי המוצע.

מצב מוצע :

קומה 7, מפלס 17.96+, חזית מזרחית : מוצע תוספת בינוי על בינוי קיים מאושר בהיתר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה :

"הקלה משלכיות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 208, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית, ובהתאם להנחיות ניתן לבקש הקלה לעניין שלכיות הביצוע בתיק. כמו כן הוגש אישור בקרה הנדסית לתיק. ישנם ההערות ע"ג תוכנית a שלא תוקנו- תנאי להפצה לגורמים יהיה תיקון ההערות. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה מוצעת בשלבים ולא כל הבינוי כעת, כשיש בתב"ע סעיף שלכיות ביצוע- בניה בהינף אחד, ולא ניתן להציע הקלה. בנוסף נדרש להשלים אישור בקרה הנדסית. לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית כדלהלן : 1. הבקשה הוגשה לאחר יום 1.1.2025 . 2. בנייתו של הבניין הושלמה מעל 8 שנים ממועד הבקשה להקלה. 3. מדובר בבניה שאינה כרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש. 4. אינה בקשה לבניין חדש. 5. בנוסף לא אושרה תכנית חדשה לבניין לאחר יום 01.04.2025. ע"כ ניתן לאפשר את ההקלה לשלכיות ביצוע. בניין זה עבר הליך תמ"א ועל פניו הסתיימה בנייתו. בבקשה זו מוצעת תוספת בניה מכוח תכנית 1136027 הכוללת סגירת פינות במבנה ותוספות בניה. מוצעת תוספת בניה חלקית ע"כ פרסמו הקלה לבנייה שלא בהינף אחד. בנוסף, הוגש אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק.

ישנם ההערות ע"ג תוכנית a שלא תוקנו- תנאי להפצה לגורמים יהיה תיקון ההערות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1136027 תחילת תוקף : 21/02/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1136027 תחילת תוקף 21.02.2024, מגורים ד'. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה מוצעת בשלבים ולא כל הבינוי כעת, כשיש בתב"ע סעיף שלביות ביצוע- בניה בהינף אחד, ולא ניתן להציע הקלה. בנוסף נדרש להשלים אישור בקרה הנדסית. לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית כדלהלן : 1. הבקשה הוגשה לאחר יום 1.1.2025 . 2. בנייתו של הבניין הושלמה מעל 8 שנים ממועד הבקשה להקלה. 3. מדובר בבניה שאינה כרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש. 4. אינה בקשה לבניין חדש. 5. בנוסף לא אושרה תכנית חדשה לבניין לאחר יום 01.04.2025. ע"כ ניתן לאפשר את ההקלה לשלביות ביצוע. בניין זה עבר הליך תמ"א ועל פניו הסתיימה בנייתו. בבקשה זו מוצעת תוספת בניה מכוח תכנית 1136027 הכוללת סגירת פינות במבנה ותוספות בניה . מוצעת תוספת בניה חלקית ע"כ פרסמו הקלה לבנייה שלא בהינף אחד. בנוסף, הוגש אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק. ישנם ההערות ע"ג תוכנית a שלא תוקנו- תנאי להפצה לגורמים	05/05/2026	חוות דעת תכנונית

יהיה תיקון ההערות. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי בניין, המוצע אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 1136027 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג מאושרת קיימת בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1136207 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: עיקרי ע"ק עפ"י תב"ע: 3341.29 מ"ר, מוצע: 95.92 מ"ר לבינוי המאושר הקיים, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המותרים. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, אך היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית היתה ב-18.1.23 לא ניתן לבקש הקלות לתוכנית זו – לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית, ובהתאם להנחיות ניתן לבקש הקלה לעניין שלביות הביצוע בתיק. תימוכין קניינים:		

המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית – אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית, ובהתאם להנחיות ניתן לבקש הקלה לעניין שלביות הביצוע בתיק. כמו כן הוגש אישור בקרה הנדסית לתיק. ישנם ההערות ע"ג תוכנית a שלא תוקנו- תנאי להפצה לגורמים יהיה תיקון ההערות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע, בהתאם להוראות התוכנית, היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית היתה לאחר 1.1.23 לא ניתן לפרסם הקלה כלל ויש להציע בינוי בהינף אחד. 000 וכן חסר אישור נוהל בקרה הנדסית. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, אך היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

היתה ב-18.1.23 לא ניתן לבקש הקלות לתוכנית זו - יש להציע את הבניה המוצעת בהינף אחד לכל הבניין. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - 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 בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : המוצע אינו עומד בשלבויות ביצוע, בהתאם להוראות התוכנית, היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית היתה לאחר 1.1.23 לא ניתן לפרסם הקלה כלל ויש להציע בינוי בהינף אחד.000 וכן חסר אישור נוהל בקרה הנדסית. שלבויות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, אך היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית היתה ב-18.1.23 לא ניתן לבקש הקלות לתוכנית זו - יש להציע את הבניה המוצעת בהינף אחד לכל הבניין.	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - 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 : 1136027 תחילת תוקף : 21/02/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ד *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי בניין, המוצע אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 1136027 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין	22/06/2025	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג מאושרת קיימת בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1136207 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עיקרי ע"ק עפ"י תב"ע: 3341.29 מ"ר, מוצע: 95.92 מ"ר לבינוי המאושר הקיים, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המותרים. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, אך היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית היתה ב-18.1.23 לא ניתן לבקש הקלות לתוכנית זו - יש להציע את הבניה המוצעת בהינף אחד לכל הבניין. תימוכין קניינים : המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע ולא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
הקלה משלביות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד.	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית, ובהתאם להנחיות ניתן לבקש הקלה לעניין שלביות הביצוע בתיק. כמו כן הוגש אישור בקרה הנדסית לתיק.

ישנם ההערות ע"ג תוכנית a שלא תוקנו- תנאי להפצה לגורמים יהיה תיקון ההערות.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה מוצעת בשלבים ולא כל הבינוי כעת, כשיש בתב"ע סעיף שלביות ביצוע- בניה בהינף אחד, ולא ניתן להציע הקלה.

בנוסף נדרש להשלים אישור בקרה הנדסית.

לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית כדלהלן: 1. הבקשה הוגשה לאחר יום 1.1.2025 . 2. בנייתו של הבניין הושלמה מעל 8 שנים ממועד הבקשה להקלה. 3. מדובר בבניה שאינה כרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש. 4. אינה

בקשה לבניין חדש. 5. בנוסף לא אושרה תכנית חדשה לבניין לאחר יום 01.04.2025. ע"כ ניתן לאפשר את ההקלה לשלכיות ביצוע. בניין זה עבר הליך תמ"א ועל פניו הסתיימה בנייתו. בבקשה זו מוצעת תוספת בניה מכוח תכנית 1136027 הכוללת סגירת פינות במבנה ותוספות בניה. מוצעת תוספת בניה חלקית ע"כ פרסמו הקלה לבנייה שלא בהינף אחד.

בנוסף, הוגש אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק.

ישנם ההערות ע"ג תוכנית a שלא תוקנו- תנאי להפצה לגורמים יהיה תיקון ההערות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2014/0413.01</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בו חור ורד רוזה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

משכן שילה 4 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30163	140	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ה	תחילת תוקף	23/05/2003			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 2015 תיק בניין מספר : 2014/0413

שיצא לתוספת מרפסות בבניין הקיים ללא תוספת שטח עיקרי.

מהות הבקשה

תגדלת מרפסת זיז ליח"ד קיימת.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
בבית הכרם , רח' משכן שילה 4 בבניין בן 5 קומות 24 יח"ד מעל קומת מרתף, 2 כניסות. תבע כפופה למתאר בתוקף מ 2003. אזור מגורים 2 מיוחד. אין נספח מפורט ס.ס.ג.אין מוצע : הגדלת מרפסת זיז ליח"ד קיימת.	

הקלות הגדלת מרפסת זיז קיימת בעומק העולה על 1.5 מטר בתוך קווי הבניין לא התקבלו התנגדויות. המלצת האגף : לאשר את הבקשה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2005ה תחילת תוקף : 23/05/2003 ייעוד הקרקע : מגורים 2 מיוחד חוות דעת תכנונית תכניות כפופות : 2005ב התכנית כפופה למתאר סעיף סטיה ניכרת : אין פרסום הקלות הגדלת מרפסת זיז קיימת בעומק העולה על 1.5 מטר בתוך קווי הבניין לא התקבלו התנגדויות.	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/05/25 ע"י המח' למידע תכנוני, לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : הבקשה לא כוללת שינויים שטח עיקרי . מרפסת גג : בקומה ג', מפלס +9.00, בחזית צפונית קדמית מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת לפי היתר מקורי במידות 2,15 x 2,4 מ. בתוך קווי הבניין המותרים. התוספת משלימה מראה סימטרי של החזית וראויה עיצובית. אין מניעה לאשר		
הגדלת מרפסת זיז קיימת בעומק העולה על 1.5 מטר בתוך קווי הבניין	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבית הכרם , רח' משכן שילה 4
בבניין בן 5 קומות 24 יח"ד מעל קומת מרתף, 2 כניסות.

תבע

כפופה למתאר

בתוקף מ 2003.

אזור מגורים 2 מיוחד.

אין נספח מפורט

ס.ס.ג.אין

מוצע :

הגדלת מרפסת זיז ליח"ד קיימת.

הקלות

הגדלת מרפסת זיז קיימת בעומק העולה על 1.5 מטר בתוך קווי הבניין
לא התקבלו התנגדויות.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2014/0111.08</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה מוצעת+ מרפסת גג+השלמת קומת גג+מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בר ששת תמר
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

פרבשטיין 14, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30261	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א0821	תחילת תוקף	08/11/1956			
ג30261	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, המשמש למגורים, ברח' פרבשטיין, 14 קרית משה, גוש : 30261 חלקה : 15.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס, +9.00 חזית מערבית : מוצעת תוספת בינוי ומרפסת זיז לא מקורה. קומה ד', מפלס, +12.00 חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג לא מקורה

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות

" 1. :הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.08.89 "

" 2הקלה 5% לצורך השלמת קומת גג. "

" 3הקלה 2.5% לזכויות הבניה המו תרות בשל תוספת קומה. "

, 4הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית המערכית בעומק של 1.72 מ' במקום 1.5 מ' המותרים "

, 5.הקלה מקו בניין מהאושר לכיוון חזית מערבית ודרומית בעומק 0.35 ו 0.11- מ' אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים

"תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 29.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבל ו התנגדו יות .

בעלי העניין בנכס

:הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס', 15 בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

אישורים

איכות סביבה ל.ר

שפ"ע אושר

שימור אושר .

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
12/05/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30261ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע:

בתאריך 30.7.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת נדרשו להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת תכנון של מרפסות השרות בהתאם למתאר וכן שטח תוספת הבניה לא תעמוד על 34.02 מ"ר יש לקבל אישור שימור טרם דיון חוזר . לאחר ועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת והתקבל אישור שימור . הבקשה מובאת לוועדה לאישור וזאת לאחר שנבחנה לפי מתאר 62 (30261 ג) - אזור מגורים 2 . סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מ ידע שהוגש מיום 02.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים ניתן לראות פרוט סעיף בינוי בינוי קומה ג' מבקשים בינוי מעל תוספת מאושרת בת.ב. 2014.111.6 מכוח ייתרת שטחים לניצול וכן מרפסת זיז החורגת מקו בנין ושומרת על 40% בהתאם לתקנות החוק ובכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות כי יש מענה למרפסות סוכה לכל הבניין ולכן ניתן לאפשר בינוי זה . קומה ד' מבקשים בינוי מכוח 5% השלמת דירת גג מעל הבינוי המבוקש בבקשה זו בקומה ג' וכן יציאה למרפסת גג – ניתן לאשר שטח בניה ש.עיקרי : מותר עפ"י 62, 120% שטח המגרש הינו 991 מ"ר, סה"כ 1,189.2 מ"ר. קיים : סה"כ שטחים קיימים בהיתר 1,028.80 מ"ר שטחים אלו כוללים את השטחים הקיימים והשטחים המאושרים בהיתרים סה"כ שטח בניין מקורי : 658.78 מ"ר .		

סה"כ שטח לניצול בחלקה : 530.42 מ"ר, לחלק ל 11- יח"ד : 48.22 מ"ר אושרו בהיתרים קודמים : 99/549.27.39 מ"ר 189.52 סה"כ 27.39 מ"ר 47.38 מ"ר ל-3 יח"ד באגף הצפוני, סה"כ 189.52 מ"ר 27.39 מ"ר 99/549.27.39 : מ"ר ליח"ד בעמודת המבקש 4.08 99/549.6 : מ"ר ל יח"ד באגף הצפוני ל-4 יח"ד 44.37 14/111 : מ"ר לדירת המבקש 14/111.2 : אושר 47.31 מ"ר ל-3 יח"ד מתוכם 7.06 מ"ר בעמודת המבקש 14/111.3 : אושר 54.55 מ"ר ליח"ד מס' 11 כולל גם 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה, 48.22 מ"ר מתוך זכויות מכח מתאר . 14/111.4 : 34.02 מ"ר לאגף הצפוני, 2 יח"ד, ההיתר כולל קיזוז שטחי שרות שאושרו כעיקרי בהיתר 99/549 ו 6% -הקלה, סה"כ אושר לכל יח"ד 48.22 מ"ר מכח שטחי המתאר . 14/111.6 : 23.33 מ"ר עיקרי לשכן בעמודת המבקש סה"כ שטחים מותרים לניצול מכח מתאר : 48.22 מ"ר 6%הקלה : 59.46 מ"ר, לחלק ל11- יח"ד : 5.40 מ"ר 2.5% .תוספת קומה : 24.77 מ"ר, לחלק ל-3 יח"ד : 8.26 מ"ר סה"כ שטח מותר לתוספות ליח"ד המבקשת : 61.88 מ"ר אושר בהיתר : 14/111 44.37 מ"ר .סה"כ שטח נותר לניצול : 17.51 מ"ר 5% . השלמת קומת גג : מוצע בבקשה בינוי בקומת הגג מכח 5% השלמת קומת גג, 5% = 49.55 מ"ר, לחלק ל 3 -דיירי הגגות : 16.51 מ"ר לכל יח"ד . סה"כ שטח מותר לבניה : 34.02 מ"ר מוצע : 33.92 מ"ר, כנדרש . שטח שרות , מרפסת שרות בכפוף למתאר 62 מרפסת זיז בהתאם לתקנות ובאופן ששטח מרפסת מקורה לא עולה על 12 מ"ר כנדרש וכן מרפסת גג מותר ללא הגבלה התנגדויות :עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		

לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסת שרות, מרפסות גג וזיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : המרפסת שרות המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות, בנוסף, נדרש להשלים אישור מח' השימור לבקשה. שטח בניה : ש.עיקרי : סה"כ שטח מותר לתוספות ליח"ד המבקשת : 61.88 מ"ר. אושר בהיתר 14/111 : 44.37 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול : 17.51 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה בינוי בקומת הגג מכח 5% השלמת קומת גג, $5\% = 49.55$ מ"ר, לחלק ל-3 דיירי הגגות : 16.51 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ שטח מותר לבניה : 34.02 מ"ר. מוצע : 32.96 מ"ר, מתוכם 16.44 מ"ר בקומה הקיימת ו-16.52 מ"ר בקומת הגג. לעניין 5% השלמת קומת גג, היות והתיק מובא לדחיה לא ניתן לבחון את הבינוי בקומת הגג, לאחר הגשת תוכנית מתוקנת כנדרש תיבחן התוכנית בשנית לעניין 5% השלמת קומת גג. ש.שרות : קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות מהסלון ברוחב חלקי, עומק המרפסת משתנה ונע בין 1.76 מ' ל-2.56 מ', בנוסף המרפסת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות היות ואינה כלואה בין 3 קירות - יש להסיר את המרפסת שרות מהבקשה.	30/07/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת גג : קומה ד', מפלס +12.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה ג', היות ולא ניתן לאשר את כל הבינוי המוצע בקומה ג', לא ניתן לאשר את כל מרפסת הגג המוצעת - יש לצמצם את המוצע בקומה ג' ובהתאמה את מרפסת הגג המוצעת. אישור י גורמים : שימור - חסר, יש להשלים. 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.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסת שרות, מרפסות גג וזיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : המרפסת שרות המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות, בנוסף, נדרש להשלים אישור מח' השימור לבקשה. שטח בניה : ש.עיקרי : סה"כ שטח מותר לתוספות ליח"ד המבקשת : 61.88 מ"ר. אושר בהיתר 14/111 : 44.37 מ"ר.	20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סה"כ שטח נותר לניצול : 17.51 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה בינוי בקומת הגג מכח 5% השלמת קומת גג, $5\% = 49.55$ מ"ר, לחלק ל-3 דיירי הגגות : 16.51 מ"ר לכל יחיד. סה"כ שטח מותר לבניה : 34.02 מ"ר. מוצע : 32.96 מ"ר, מתוכם 16.44 מ"ר בקומה הקיימת ו-16.52 מ"ר בקומת הגג. לעניין 5% השלמת קומת גג, היות והתיק מובא לדחיה לא ניתן לבחון את הבינוי בקומת הגג, לאחר הגשת תוכנית מתוקנת כנדרש תיבחן התוכנית בשנית לעניין 5% השלמת קומת גג. ש.שרות : קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות מהסלון ברוחב חלקי, עומק המרפסת משתנה ונע בין 1.76 מ' ל-2.56 מ', בנוסף המרפסת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות היות ואינה כלואה בין 3 קירות - יש להסיר את המרפסת שרות מהבקשה. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +12.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה ג', היות ולא ניתן לאשר את כל הבינוי המוצע בקומה ג', לא ניתן לאשר את כל מרפסת הגג המוצעת - יש לצמצם את המוצע בקומה ג' ובהתאמה את מרפסת הגג המוצעת. אישור י גורמים : שימור - חסר, יש להשלים. 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.		

	09/07/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30261 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *מתאר 62, אזור מגורים 2 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצע בינוי ומרפסת זיז בחריגה מקו בניין, המוצע חורג מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין קדמי מצומת לצומת, המוצע מעל בינוי מאושר קיים, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. לעניין המרפסת - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים 10% ובקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. שטח בניה : ש.עיקרי : מותר עפ"י 62 : 120%, שטח המגרש הינו 991 מ"ר, סה"כ		

1,189.2 מ"ר. קיים : סה"כ שטחים קיימים בהיתר 1,028.80 מ"ר. שטחים אלו כוללים את השטחים הקיימים והשטחים המאושרים בהיתרים, סה"כ שטח בניין מקורי : 658.78 מ"ר. סה"כ שטח לניצול בחלקה : 530.42 מ"ר, לחלק ל-11 יח"ד : 48.22 מ"ר. אושרו בהיתרים קודמים : 99/549 : 47.38 מ"ר ל-3 יח"ד באגף הצפוני, סה"כ 189.52 מ"ר. 99/549.2 : 27.39 מ"ר ליח"ד בעמודת המבקש. 99/549.6 : 4.08 מ"ר ליח"ד באגף הצפוני ל-4 יח"ד. 14/111 : 44.37 מ"ר לדירת המבקש. 14/111.2 : אושר 47.31 מ"ר ל-3 יח"ד מתוכם 7.06 מ"ר בעמודת המבקש. 14/111.3 : אושר 54.55 מ"ר ליח"ד מס' 11 (כולל גם 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה), 48.22 מ"ר מתוך זכויות מכח מתאר. 14/111.4 : 34.02 מ"ר לאגף הצפוני, 2 יח"ד, ההיתר כולל קיזוז שטחי שרות שאושרו כעיקרי בהיתר 99/549 ו-6% הקלה, סה"כ אושר לכל יח"ד 48.22 מ"ר מכח שטחי המתאר. 14/111.6 : 23.33 מ"ר עיקרי לשכן בעמודת המבקש. סה"כ שטחים מותרים לניצול : מכח מתאר : 48.22 מ"ר 6% הקלה : 59.46 מ"ר, לחלק ל-11 יח"ד : 5.40 מ"ר. 2.5% תוספת קומה : 24.77 מ"ר, לחלק ל-3 יח"ד : 8.26 מ"ר. סה"כ שטח מותר לתוספות ליח"ד המבקשת : 61.88 מ"ר. אושר בהיתר 14/111 : 44.37 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול : 17.51 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה בינוי בקומת הגג מכח 5% השלמת קומת גג, 5% = 49.55 מ"ר, לחלק ל-3 דיירי הגגות : 16.51 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ שטח מותר לבניה : 34.02 מ"ר. מוצע : 32.96 מ"ר, מתוכם 16.44 מ"ר בקומה הקיימת ו-16.52 מ"ר בקומת הגג.		

לעניין 5% השלמת קומת גג, היות והתיק מובא לדחיה לא ניתן לבחון את הבינוי בקומת הגג, לאחר הגשת תוכנית מתוקנת כנדרש תיבחן התוכנית בשנית לעניין 5% השלמת קומת גג. ש.שרות : קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות מהסלון ברוחב חלקי, עומק המרפסת משתנה ונע בין 1.76 מ' ל- 2.56 מ', בנוסף המרפסת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות היות ואינה כלואה בין 3 קירות - יש להסיר את המרפסת שרות מהבקשה. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ' ובשטח של 6.46 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, קווי הבינוי סומנו עפ"י תוכנית המתאר, ניתן להציע חריגה של 1/3 מהמרווח ללא פרסום הקלה, החריגה היא של 1.6 מ' המהווה 27% מהמרווח, המוצע עומד במותר. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +12.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה ג', היות ולא ניתן לאשר את כל הבינוי המוצע בקומה ג', לא ניתן לאשר את כל מרפסת הגג המוצעת - יש לצמצם את המוצע בקומה ג' ובהתאמה את מרפסת הגג המוצעת. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת בינוי מעל גג משותף, ובינוי לצד, נדרש להגיש 66% חתימות, הוגשו 8/11 חתימות שכנים - כנדרש. אישורי גורמים : איכות סביבה - ל"ר, שימור - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסת שרות, מרפסות גג וזיז, המרפסת שרות המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות,		

בנוסף, נדרש להשלים אישור מח' השימור לבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
התנגדויות:		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה 5% לצורך השלמת קומת גג.		
הקלה 2.5% לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה		
הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית המערבית בעומק של 1.72 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים.		
הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית מערבית ודרומית בעומק של 0.35 ו-0.11 מ"מ אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים.		

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 מובאת לוועדה לאישור

לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2011/0821.14</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד עבור 5 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שתינמץ עמיחי
עורך הבקשה	אדריכל בוטבול אבירם
מתכנן השלד	בורונשסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	72

כתובת האתר

שחל 69 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11217	תחילת תוקף	12/11/2010			
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
5/52/01	תחילת תוקף	08/02/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו :

בתאריך 13/08/2019 ב-ת.ב. 2011/0821.05 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושר תוספת בניה בחזית צפונית.

בתאריך 26/12/2016 ב-ת.ב. 2011/0821.02 עבור "תוספת בניה לדירות" בהיתר זה אושר תוספת בניה לדירות בחזית דרומית.

- בתאריך 1972/04/27 ב-ת.ב. 00.957/1980 עבור "בנין חדש", בהיתר זה אושר בניין חדש, סה"כ 22273.77 מ"ר שטח עיקרי.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין בן 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ושלוש קומות מתחת הכניסה הקובעת, הכולל 2 כניסות ברח' שחל 69 בשכונת גבעת מרדכי, גוש : 30183 חלקה : 126.

מצב מוצע :

מוצע עמודת ממ"דים בחזית דרומית בחריגה מקו בניין צידי, בחלק מהקומות מוצע רק מעטפת עתידית לממ"ד.

קומה 3- מפלס -8.55, קומה 2- מפלס -5.70, קומה 1- מפלס -2.85 : מוצע יסודות עמודת הממ"ד המוצע.

קומת כניסה מפלס +0.00 : מוצע מעטפת לממ"ד.

קומה א' מפלס +2.85, קומה ב' מפלס +5.70 : מוצע ממ"ד.

קומה ג מפלס +8.55, קומה ד' מפלס +11.40 : מוצע מעטפת.

קומה ד' מפלס +14.25 : מוצע ממ"ד.

קומה ה' מפלס +17.10 : מוצע מעטפת.

קומה ו' מפלס +19.55 : מוצע ממ"ד.

קומה ז' מפלס +22.40 : מוצע ממ"ד והפיכת שטח מרפסת לשטח עיקרי לצורך גישה לממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

הקלה בקו בנין צידי לשם בניית ממ"ד.

הקלה מנספח בינוי לשם בניית ממ"ד.

הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין	

צידי, הבקשה מובאת לדחיה היות ואין הוכחה לשטח המבוקש לדירה מס' 40 בשביל גישה לממ"ד, ע"כ יש להוכיח שטחים אלו או לחילופין להציע מיקום אחר לממ"ד שיאפשר גישה הגיונית לממ"ד לדירה 40 או להציע לדירה זו חדר מחוזק. פורסמה הקלה כנדרש והוצגה תוכנית צל. שטחי בניה : קומה ז' מפלס +22.40 : מוצע תוספת בינוי בשטח של כ- 10.5 מ"ר, כדי לאפשר גישה לממ"ד בקומה זו. יש להוכיח זכויות בניה לשטח עיקרי המוצע בקומה ז' ע"מ לאפשר גישה לממ"ד בקומה זו, או לחילופין להציע חדר מחוזק לדירה מס' 40 במקום הממ"ד או למצוא פתרון מיקום אחר לממ"ד המוצע כך שתאפשר גישה גם לדירה זו. ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי בשטח של כ- 9 מ"ר נטו, בחלק מהקומות מוצע רק מעטפת עתידית לממ"ד. ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד בכפוף לפרסום הקלה- פורסמו הקלות כנדרש והוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין. על פניו לא הייתה מניעה לאשר את הממ"ד מבחינת מיקום ומרווחים אם זאת מאחר ולדירה מס' 40 אין שטחים מותרים להכשיר את השטח המוצע כדי לאפשר גישה לממ"ד,, ע"כ יש להציע מיקום אחר לממ"ד ולהציע מבואה הגיונית בשטח של עד 5 מ"ר או לחילופין להציע לדירה זו חדר מחוזק במקום הממ"ד או להוכיח שטחים יש להציע מיקום לחלון הממ"ד כך שלא יפנה לכיוון הבניין הגובל בחלקה. תוכנית צל : היות ומדובר בחלקה צפופה עם הרבה דירות הוצגה תוכנית צל הכי ישימה בהתחשב במגבלות המגרש. חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית.		

הריסה : עפ"י הוראות התכנית סעיף יא : המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/52/01 תחילת תוקף : 08/02/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *11217 תחילת תוקף 12.11.2010, מגורים ד'. *התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה.	07/05/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניין מירבי, מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי : בתוכנית 11217 חל נספח בינוי מס' 1, מחייב, מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים- פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.05.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 11217 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים (ראה סעיף ממ"ד). שטח בניה : קומה ז' מפלס +22.40 : מוצע תוספת בינוי בשטח של כ- 10.5 מ"ר, כדי לאפשר גישה לממ"ד בקומה זו. יש להוכיח זכויות בניה לשטח עיקרי המוצע בקומה ז' ע"מ לאפשר גישה לממ"ד בקומה זו, או לחילופין להציע חדר מחוזק לדירה מס' 40 במקום הממ"ד או למצוא פתרון מיקום אחר לממ"ד המוצע כך שתתאפשר גישה גם לדירה זו. ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי בשטח של כ- 9 מ"ר נטו, בחלק מהקומות מוצע רק מעטפת עתידית לממ"ד. ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד בכפוף לפרסום הקלה- פורסמו הקלות כנדרש והוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין. קומה 3- מפלס -8.55, קומה 2- מפלס -5.70, קומה 1- מפלס -2.85 : מוצע יסודות עמודת הממ"ד המוצע. קומת כניסה מפלס +0.00 : מוצע מעטפת לממ"ד. קומה א' מפלס +2.85, קומה ב' מפלס +5.70 : מוצע ממ"ד.		

קומה ג מפלס +8.55, קומה ד' מפלס +11.40 : מוצע מעטפת. קומה ד' מפלס +14.25 : מוצע ממ"ד. קומה ה' מפלס +17.10 : מוצע מעטפת. קומה ו' מפלס +19.55 : מוצע ממ"ד. קומה ז' מפלס +22.40 : מוצע ממ"ד והפיכת שטח מרפסת לשטח עיקרי לצורך גישה לממ"ד. על פניו לא הייתה מניעה לאשר את הממ"ד מבחינת מיקום ומרווחים אם זאת מאחר ולדירה מס' 40 אין שטחים מותרים להכשיר את השטח המוצע כדי לאפשר גישה לממ"ד,, ע"כ יש להציע מיקום אחר לממ"ד ולהציע מבואה הגיונית בשטח של עד 5 מ"ר או לחילופין להציע לדירה זו חדר מחוץ במקום הממ"ד או להוכיח שטחים. יש להציע מיקום אחר לחלון הממ"ד כך שלא יפנה לכיוון הבניין הגובל בחלקה. תוכנית צל : היות ומדובר בחלקה צפופה עם הרבה דירות הוצגה תוכנית צל הכי ישימה בהתחשב במגבלות המגרש. הריסה : עפ"י הוראות התכנית סעיף יא : המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. שלביות ביצוע : בתוכנית זו חלה סעיף בטיה ניכרת בעיניים הבאים : בניה בהינף אחד הכוללת תכנון מעטפת. – מוצע עמודת ממ"ד ומעטפת לחלק מהדירות, המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת עמודת ממ"דים מלאה. נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר מהוות 1/2 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע- התקבלו 1/3 חתימות עבור הממ"ד + 1/2 מעמודת ממ"דים. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע – אושר חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי. המוצע עומד במותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד הקלה בקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד הקלה מנספח הבינוי לשם בניית ממ"ד	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי, הבקשה מובאת לדחיה היות ואין הוכחה לשטח המבוקש לדירה מס' 40 בשביל גישה לממ"ד, ע"כ יש להוכיח שטחים אלו או לחילופין להציע מיקום אחר לממ"ד שיאפשר גישה הגיונית לממ"ד לדירה 40 או להציע לדירה זו חדר מחוזק.

פורסמה הקלה כנדרש והוצגה תוכנית צל.

שטחי בניה :

קומה ז' מפלס 22.40 + : מוצע תוספת בינוי בשטח של כ- 10.5 מ"ר, כדי לאפשר גישה לממ"ד בקומה זו.

יש להוכיח זכויות בניה לשטח עיקרי המוצע בקומה ז' ע"מ לאפשר גישה לממ"ד בקומה זו, או לחילופין להציע חדר מחוזק לדירה מס' 40 במקום הממ"ד או למצוא פתרון מיקום אחר לממ"ד המוצע כך שתאפשר גישה גם לדירה זו.

ממ"ד :

מוצע עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי בשטח של כ- 9 מ"ר נטו, בחלק מהקומות מוצע רק מעטפת עתידית לממ"ד.

ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד בכפוף לפרסום הקלה- פורסמו הקלות כנדרש והוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין.

על פניו לא הייתה מניעה לאשר את הממ"ד מבחינת מיקום ומרווחים אם זאת מאחר ולדירה מס' 40 אין שטחים מותרים להכשיר את השטח המוצע כדי לאפשר גישה לממ"ד,,

ע"כ יש להציע מיקום אחר לממ"ד ולהציע מבואה הגיונית בשטח של עד 5 מ"ר או לחילופין להציע לדירה זו חדר מחוזק במקום הממ"ד או להוכיח שטחים

יש להציע מיקום לחלון הממ"ד כך שלא יפנה לכיוון הבניין הגובל בחלקה.

תוכנית צל: היות ומדובר בחלקה צפופה עם הרבה דירות הוצגה תוכנית צל הכי ישימה בהתחשב במגבלות המגרש.

חיזוק מבנים :

התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.

נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית.

הריסה :

עפ"י הוראות התכנית סעיף יא : המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2011/0255.03</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה+ממדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי אלירן
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אורוגואי 44 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	105	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1072545	תחילת תוקף	21/09/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

לבניין אושרה תוספת בנייה ע"פ היתר :
(1972/1394.0,1972/1394.1,1981/615.0,1981/615.1,1981/615.2,1981/615.3,1981/615.4).

התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל. (פרט לדירה אחת שהרחיבה תוספת בקומה קיימת לכיוון מערב)

מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין בן 2 קומות עם קומה שלישית חלקית, קיימות בסה"כ 8 יח"ד. ברח' אורוגואי 44 בשכונת

קרית יובל, גוש : 30415 חלקה : 105.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +3.00 : חזית מערבית : מוצע הרחבת שטחים לדירות קיימות כולל תוספת שטח להכשרה, תוספת ממ"דים לשלוש יח"ד וחדר מחוזק ליח"ד נוספת. בהתאם לנספח בינוי.

קומה ב' מפלס +6.00 : מוצע תוספת קומה חדשה לדירות 5,6,7,8, קיימות. ותוספת מרפסות גג ע"ג הממ"דים המוצעים בבקשה זו. בהתאם לנספח בינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע בבקשה הרחבת שטחים לדירות קיימות, תוספת ממ"דים, קומה חדשה ומרפסות. בהתאם לנספח בינוי. המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר. שטח בניה מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת : 1154 מ"ר, מוצע : 497.32 מ"ר- המוצע בבקשה עומד במותר. שטח שרות מותר : 76 מ"ר , מוצע : 47.95 מ"ר- המוצע בבקשה עומד במותר. הריסה : עפ"י הוראות התכנית סעיף ב : המבנים/ חריגות הבניה, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 7.1,2 שלביות הביצוע : תוספת הבנייה בחזית מערבית תבוצע בעמודות שלמות בלבד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג, ותוספת הקומה החדשה תבוצע בהינף אחד בכל המפלס. המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף זה, מבוקש ממ"דים רק לקומה א'- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1072545 תחילת תוקף : 21/09/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1072545 תחילת תוקף 21.09.2024, מגורים ב'.	29/04/2026	חוות דעת תכנונית

*התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' יח"ד, מס' הקומות. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 11217 חל נספח בינוי מס' 1, מחייב, מוצע בבקשה תוספת בניה, ממד"ים ותוספת קומה. בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 8/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1072545 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת : 1154 מ"ר, מוצע : 497.32 מ"ר, המוצע בבקשה עומד במותר. שטח שרות מותר : 76 מ"ר, מוצע : 47.95 מ"ר המוצע בבקשה עומד במותר. הריסה : עפ"י הוראות התכנית סעיף ב : המבנים/ חריגות הבניה, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.		

ממ"ד/חדר מחוזק : מוצעים ממ"דים בקומה א' ליח"ד : 5,6,8, בחזית מערבית ובחזית צפונית, וחדר מחוזק ליח"ד מס' 7. המוצע הינו עפ"י נספח בינוי. אין מניעה לאשר. מרפסות גג : מוצע מרפסות על ע"ג הממ"ד בשטח של כ- 8 מ"ר ו כ- 11 מ"ר. הממ"ד אינו חורג מקו בניין ולכן אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 7.1,2 שלביות הביצוע : תוספת הבנייה בחזית מערבית תבוצע בעמודות שלמות בלבד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג, ותוספת הקומה החדשה תבוצע בהינף אחד בכל המפלס. המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף זה, מבוקש ממ"דים רק לקומה א'- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. תימוכין קניינים : ל"ר. המוצע תואם נספח בינוי. תנאים טרם דיון : איכות סביבה – אושר בתנאים, שפ"ע – אושר בתנאים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הרחבה לדירות קיימות תוספת ממד"ים ותוספת קומה חדשה בהתאם לנספח. המוצע עומד במותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

חיזוק מבנים : התב"ע כולל בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413. תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים. התקבל חו"ד ממהנדס אשר התכנון המוצע תואם את דרישות ת"י 413 על חלקיו, לכן אין מניעה מלקדם את התיק. רישום הערות וביצוע עדכונים בתכניות עפ"י ההערות שבחו"ד, כתנאי להיתר. 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 להיטל סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	הגשת ערבות בנקאית בסך 25,532 ₪ עבור שימור העצים.	12
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 3,662 ₪ עבור פיצוי נופי.	13
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	14

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה הרחבת שטחים לדירות קיימות, תוספת ממ"דים, קומה חדשה ומרפסות. בהתאם לנספח בינוי.

המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר.

שטח בניה מותר עפ"י תב"ע :

שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת : 1154 מ"ר, מוצע : 497.32 מ"ר- המוצע בבקשה עומד במותר.

שטח שרות מותר : 76 מ"ר , מוצע : 47.95 מ"ר- המוצע בבקשה עומד במותר.

הריסה :

עפ"י הוראות התכנית סעיף ב : המבנים/ חריגות הבניה, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.

שלביות ביצוע :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 7.1,2 שלביות הביצוע : תוספת הבנייה בחזית מערבית תבוצע בעמודות שלמות בלבד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג, ותוספת הקומה החדשה תבוצע בהינף אחד בכל המפלס.

המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף זה, מבוקש ממ"דים רק לקומה א'- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה

בהינף אחד.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2005/0004.09</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מחסנים+תוספת בניה+ממ"ד+מרפסות+שימוש לחלל רעפים למגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ספוקיני שריתה
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 3, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
119ב					
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה קיים בבניין הכולל 3 כניסות

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה בכניסה השמאלית לתתי חלקות 87 ו 93

פרסום הקלות: להלן ההקלות אשר פורסמו

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי .

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח

הקלה מקו הבניין המאוסר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 1.80 מ" ו-2 מ" לשם בניית מרפסת

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית הדרומית בעומק של 1.80 מ" במקום 1.50 מ" המותרים .

הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים

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

לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה .

אישורים :

שפ"ע אושר

איכות סביבה : אושר

שימור : אושר

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה הבקשה כוללת שימוש בחלל גג רעפים ותוספת קומת מחסנים כד שהמבנה כולל 5 קומות, לא פורסמה הקלה לתוספת קומה ולפי המדיניות במידה והמבנה עולה על 4 קומות (גם אם מדובר בקומת שרות) יש לפרסם הקלה . מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסומים האחרים שבוצעו, עבור הקלה זו. יש להגיש תוכנית לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הדברים הבאים : מבקשים להפוך את מרפסת השרות בחזית הצפונית לתת חלקה 93 בקומה א' וקומה ב' לשטח עיקרי מכוח ייתרת שטחים לא ניתן לשנות את הסגירה אלא להשאיר כמאוסר ! וזאת בהתאם למדיניות האומרת כי לא ניתן לסגור מרפסות מאחר ואין סימון קו בניין והבינוי בא לידי ביטוי באמצעות תוכנית בינוי ועל כן כל סגירה מהווה חריגה מהבינוי המותר ומהמדיניות ולכן ההקלה בדבר נדחת .

וכן מבקשים להגדיל את שטח המרפסת הקיימת בחזית דרומית בהיתר 17.441 ואשר הופכת בבקשה זו למרפסת גג – לא ניתן להוציא מרפסת זיז ממרפסת גג בהתאם למדיניות המחלקה בנושא מרפסות מה גם שהוספת מרפסת הזיז גורמת לשטח של המרפסת בקומה א' להיות מקורה כך ששטח מרפסות מקורות לדירה זו עולות על 12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק ולכן לא ניתן לבקש בקומה ב' מרפסות זיז . וכן יש לצמצם את שטח דירה מספר 93 שתעמוד בשטח המותר לאחר תיקון שטחי הבניה ע"י הוספת שטח גרם המדרגות המוביל לעלית הגג כשטח עיקרי וזאת כי שטח גרם מדרגות פנימי מחושב עיקרי בדירה העולה על 2 קומות . וכן יש לבטל את הדלת מגרם המדרגות המשותף לחלל גג הרעפים מהווה תקדים לפיצול ויש לתכנן שטח משותף בחלל גג רעפים לשכנים על מנת לעלות לטיפול בדודים וכן יש להוסיף הקלה בדבר " תוספת קומה " יש לשים לב כי התוכנית אשר תופץ לפרסום תכלול מענה למרפסות סוכה לכל השכנים בהתאם לדרישת התב"ע . וכן יש להציג את השינוי של מרפסת השרות לעיקרי בחזית הצפונית		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : מגורים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3588 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 19.6.1988 בכפיות למתאר 62 תב"ע זו כוללת תכנית בינוי מספר 115ב המאפשרת תוספות בניה בכפוף לנספח המצורף וכן יש מדיניות מפורטת למתחם בו נמצאת החלקה הנקרא מתחם גת . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי	13/05/2026	חוות דעת תכנונית

: קיים נספח בינוי המאפשר תוספת קומה ומרפסת זיז ושימוש בחלל גג רעפים מבקשים לממש בינוי מכוח הנספח ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . וכן מבקשים מתחת לתוספת המותר בחזית דרומית מחסנים ל2 שכנים בעמודה קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים של התוספת המותרת מכוח תב"ע 115ב מספר קומות מותר 4 קומות כאשר המבנה המקורי כולל 3 קומות ולכן ניתן לראות כי לדירת קומת הקרקע ניתן להוסיף קומה במרתף על מנת לנצל את השטח המותר ולדירה העליונה ניתן להוסיף בגג קומה בהתאם לנספח ובאופן כזה המבנה יכלול 5 קומות . לדירה בקומה העליונה מבקשים בינוי על הגג ובקומת המרתף מבקשים מחסנים יש לצין כי קומת שרות לא נכללת במנין הקומות אך מחייבת פרסום לעניין תוספת קומה וזאת כי המבנה כולל 5 קומות ובהתאם למדיניות מתחם גת האומרת כי במידה והמבנה עולה על 4 קומות (גם אם מדובר בקומת שרות למחסנים) יש לפרסם הקלה .. מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסומים האחרים שובצעו, עבור הקלה זו. ניתן לראות כי השימוש בחלל גג הרעפים לא מהווה תוספת קומה בהתאם למדיניות מתחם גת האומרת כי השימוש לא מהווה קומה כאשר מדלפות הגג לא עולות על מטר כמו במקרה דנן . מספר יחידות דיור – בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת יחידות דיור בינוי קומת מרתף מבקשים תוספת קומה עבור תוספת מחסנים ל2 תתי חלקות עם גישה מגרם מדרגות משותף ולפי תוכנית צל שאושרה בת.ב. 17.441.2 ניתן לראות כי התוכנית כוללת מעבר משותף השונה מתוכנית זו ולכן יש לתכנן גישה למחסנים באופן הכולל מעבר מינימלי ולתכנן את המחסן לפי תוכנית a . על מנת לאשר קומה זו יש לפרסם הקלה בדבר תוספת קומה וזאת כי המבנה כולל 5 קומות כאשר לא פרסמו הקלה לתוספת קומה ולפי המדיניות במידה והמבנה עולה על 4 קומות (גם אם מדובר בקומת שרות למחסנים) יש לפרסם הקלה ..		

וכן ניתן לראות כי מבקשים מחסנים בשטח העולה על 8% משטח הדירה וזאת בכפוף להקלה אשר פרסמו כנדרש . יש לתכנן גישה למחסנים באופן הכולל מעבר מינימלי ולתכנן את המחסן לפי תוכנית a . קומת קרקע מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית מכוח תב"ע 115 ב הכוללת יציאה למרפסת זיז בעומק של 1.8 – ניתן לאשר בינוי זה עם המרפסת אך לתכנן מרפסת סוכה לשכן מתחת ולכן לשמור על מרפסת מקורה שלא תעלה על 12 מ"ר לפי תקנות החוק לדירה . קומה א' מבקשים להפוך את מרפסת השרות בחזית הצפונית לתת חלקה 93 לשטח עיקרי מכוח ייתרת שטחים לא ניתן לשנות את הסגירה אלא להשאיר כמאושר ! וזאת בהתאם למדיניות האומרת כי לא ניתן לסגור מרפסות מאחר ואין סימון קו בניין והבינוי בא לידי ביטוי באמצעות תוכנית בינוי ועל כן כל סגירה מהווה חריגה מהבינוי המותר ומהמדיניות ולכן ההקלה בדבר נדחת . וכן מבקשים לסגור את המרפסת הקיימת בחזית דרומית ולהפוך לשטח עיקרי וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח " עוד ניתן לראות כי קיים ערר שהוגש בבקשה במתחם ת.ב 1.441.2017 המאפשר לאשר את הסגירה על חשבון שטח עיקרי וזאת כי הוכח שטחי בניה . וכן מבקשים מרפסת גג מעל הבינוי של השכן ניתן לאשר . קומה ב' מבקשים להפוך את מרפסת השרות בחזית הצפונית לתת חלקה 93 לשטח עיקרי מכוח ייתרת שטחים לא ניתן לשנות את הסגירה אלא להשאיר כמאושר ! וזאת בהתאם למדיניות האומרת כי לא ניתן לסגור מרפסות מאחר ואין סימון קו בניין והבינוי בא לידי ביטוי באמצעות תוכנית בינוי ועל כן כל סגירה מהווה חריגה מהבינוי המותר ומהמדיניות ולכן ההקלה בדבר נדחת . וכן מבקשים להגדיל את שטח המרפסת הקיימת בחזית דרומית בהיתר 17.441 ואשר הופכת בבקשה זו למרפסת גג – לא ניתן להוציא מרפסת זיז ממרפסת גג בהתאם למדיניות המחלקה בנושא מרפסות מה גם שהוספת מרפסת הזיז גורמת לשטח של המרפסת בקומה א' להיות מקורה כך ששטח מרפסות מקורות לדירה זו עולות על 12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק ולכן לא ניתן לבקש בקומה ב' מרפסות זיז . עלית גג מבקשים לתת חלקה מספר 93 לנצל את השטח המותר בחלל גג רעפים באופן שלא מהווה תוספת קומה לפי המדיניות – ניתן		

לאשר אך יש לצמצם את השטח שלא יעלה על המותר וזאת כי יש לחשב את גרם המדרגות המוביל לקומה זו כשטח עיקרי . . שטח בניה להלן פשוט השטח המותר במתחם - גוש 30138 חלקות 35 וגוש 30157 חלקה 40 : 39.011 דונם על פי תוכנית מדידה .עם זאת, בתקנון תכנית 3588 ל סעיף 4 מצוין כי שטח התוכנית בקירוב הינו 35.730 דונם אך מעיון בנסח טאבו המעודכן אשר נרשם לאחר תצ"ר ניתן לראות כי מדובר בשטח חלקה של 36.636 דונם .ועל כן השטח הקובע לצורך חישוב השטחים הנו : 36.636 דונם . מספר תתי החלקות במתחם: 240. אופן חישוב הזכויות ושטחי הבניה במתחם קיימות כאמור תכנית 115/ב וכן קיימות זכויות נותרות מכוח תכנית 3588. האגף גיבש מדיניות זו באשר לאופן בו ניתן לאפשר שימוש בזכויות נותרות הערה : עד למועד של עדכון המסמך אופן חישוב הזכויות היה על פי חישוב שוויוני כמפורט להלן $= 35.730 * 120\% / 240$ 178.65 מ"ר שטח לכל תת חלקה באופן שווה ולא על פי חלקו היחסי ברכוש משותף. - שטח זה כלל את השטח המקסימלי האפשרי לכל תת חלקה במסגרת עדכון מסמך זה [09.2025] אופן חישוב הזכויות עודכן, ויש לחשב את הזכויות עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף . רקע: העדכון בוצע בעקבות החלטת וועדת הערר במסגרת ערר 1027/19 תיק. 2017/0182.00 ועל כן ממועד עדכון מסמך זה יחושב השטח ביחס לחלק היחסי של הדירה המבקשת, ברכוש המשותף. יוגש לדרג המקצועי חישוב שטחים על פי הנוהל המקובל וכן יצוין על גבי ההרמוניקה חישוב חלקו היחסי של המבקש בהתאמה לחלקו ברכוש המשותף כפי המצוין בנסח הטאבו. . להלן חישוב החלק היחסי המותר לבניה עבור תת חלקה מספר 87 ו 93 $36.636 \text{ דונם} \times 120\% = 43,963.2 \text{ מ"ר}$ וכן לפי נסח טאבו השטח המאושר לכל הבנינים בחלקה (17 במספר) הינו 17184 מ"ר (ניתן לראות פרוט בנסח טאבו) ולכל תת חלקה יש שטח המוצמד לו כך שהשטח המותר לבניה נגזר משטח מוצמד זה		

השטח המוצמד לדירת המבקש הינו 90 מ"ר ולכן הם יכולים לבנות עד 230.2 מ"ר (שטח מאושר + שטח מוצע) $43; 963.2 \times 90 = 17184 = 230.2$ מ"ר בבקשה זו תתי החלקות לא עולים על שטח זה אך לאחר תיקון שטחי הבניה שנדרשו לתת חלקה מספר 93 יש חריגה ולכן נדרש לצמצם לשטח המותר . שטח שרות. התוכנית כפופה למתאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי מחסן , ממ"ד ומרפסות תת חלקה 87 ממ"ד – מציעים ממ"ד בתוספת בחזית דרומית מחסן – מבקשים מחסן בשטח של 20 מ"ר בכפוף להקלה אשר פורסמה . מרפסת זיז – מבקשים מרפסת זיז בשטח העולה על 12 מ"ר וכן ללא מענה למרפסת סוכה לשכן יש לצמצם למותר לפי תקנות החוק ולהציג מרפסת סוכה לשכן . תת חלקה 93 שטחי השרות יבחנו טרם פרסום תוכנית מתוקנת תיקון תכניות יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a יש לתכנן גישה למחסנים באופן הכולל מעבר מינימלי ולתכנן את המחסן לפי תוכנית a . מבקשים להפוך את מרפסת השרות בחזית הצפונית לתת חלקה 93 בקומה א' וקומה ב' לשטח עיקרי מכוח ייתרת שטחים לא ניתן לשנות את הסגירה אלא להשאיר כמאושר ! וזאת בהתאם למדיניות האומרת כי לא ניתן לסגור מרפסות מאחר ואין סימון קו בניין והבינוי בא לידי ביטוי באמצעות תוכנית בינוי ועל כן כל סגירה מהווה חריגה מהבינוי המותר ומהמדיניות ולכן ההקלה בדבר נדחת . וכן מבקשים להגדיל את שטח המרפסת הקיימת בחזית דרומית בהיתר 17.441 ואשר הופכת בבקשה זו למרפסת גג – לא ניתן להוציא מרפסת זיז ממרפסת גג בהתאם למדיניות המחלקה בנושא מרפסות מה גם שהוספת מרפסת הזיז גורמת לשטח של המרפסת בקומה א' להיות מקורה כך ששטח מרפסות מקורות לדירה זו עולות על 12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק ולכן לא ניתן לבקש בקומה ב' מרפסות זיז .		

וכן יש לצמצם את שטח דירה מספר 93 שתעמוד בשטח המותר לאחר תיקון שטחי הבניה ע"י הוספת שטח גרם המדרגות המוביל לעלית הגג כשטח עיקרי וזאת כי שטח גרם מדרגות פנימי מחושב עיקרי בדירה העולה על 2 קומות . וכן יש לבטל את הדלת מגרם המדרגות המשותף לחלל גג הרעפים מהווה תקדים לפיצול ויש לתכנן שטח משותף בחלל גג רעפים לשכנים על מנת לעלות לטיפול בדודים וכן יש להוסיף הקלה בדבר " תוספת קומה " יש לשים לב כי התוכנית אשר תופץ לפרסום תכלול מענה למרפסות סוכה לכל השכנים בהתאם לדרישת התב"ע . וכן יש להציג את השינוי של מרפסת השרות לעיקרי בחזית הצפונית שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות .		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 1.80 מ" ו-2 מ" לשם בניית מרפסת הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית הדרומית בעומק של 1.80 מ" במקום 1.50 מ" המותרים. הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית הדרומית בעומק של 2.00 מ" במקום 1.50 מ" המותרים.	23/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

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

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

הבקשה כוללת שימוש בחלל גג רעפים ותוספת קומת מחסנים כך שהמבנה כולל 5 קומות, לא פורסמה הקלה לתוספת קומה ולפי המדיניות במידה והמבנה עולה על 4 קומות (גם אם מדובר בקומת שרות) יש לפרסם הקלה .

מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסומים האחרים שבוצעו, עבור הקלה זו.

יש להגיש תוכנית לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הדברים הבאים :

מבקשים להפוך את מרפסת השרות בחזית הצפונית לתת חלקה 93 בקומה א' וקומה ב' לשטח עיקרי מכוח ייתרת שטחים לא ניתן לשנות את הסגירה אלא להשאיר כמאוסר ! וזאת בהתאם למדיניות האומרת כי לא ניתן לסגור מרפסות מאחר ואין סימון קו בניין והבינוי בא לידי ביטוי באמצעות תוכנית בינוי ועל כן כל סגירה מהווה חריגה מהבינוי המותר ומהמדיניות ולכן ההקלה בדבר נדחת .

וכן מבקשים להגדיל את שטח המרפסת הקיימת בחזית דרומית בהיתר 17.441 ואשר הופכת בבקשה זו למרפסת גג – לא ניתן להוציא מרפסת זיז ממרפסת גג בהתאם למדיניות המחלקה בנושא מרפסות מה גם שהוספת מרפסת הזיז גורמת לשטח של המרפסת בקומה א' להיות מקורה

כך ששטח מרפסות מקורות לדירה זו עולות על 12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק ולכן לא ניתן לבקש בקומה ב' מרפסות זיז .

וכן יש לצמצם את שטח דירה מספר 93 שתעמוד בשטח המותר לאחר תיקון שטחי הבניה ע"י הוספת שטח גרם המדרגות המוביל לעלית הגג כשטח עיקרי וזאת כי שטח גרם המדרגות פנימי מחושב עיקרי בדירה העולה על 2 קומות .

וכן יש לבטל את הדלת מגרם המדרגות המשותף לחלל גג הרעפים מהווה תקדים לפיצול ויש לתכנן שטח משותף בחלל גג רעפים לשכנים על מנת לעלות לטיפול בדודים וכן יש להוסיף הקלה בדבר " תוספת קומה "

יש לשים לב כי התוכנית אשר תופץ לפרסום תכלול מענה למרפסות סוכה לכל השכנים בהתאם לדרישת התב"ע .

וכן יש להציג את השינוי של מרפסת השרות לעיקרי בחזית הצפונית

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1997/0211.01</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, 3 יח"ד צמוד לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כליב מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל סמיר משיל
מתכנן השלד	מהנדס סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שייח ענבר 160 , א-טור

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3085	תחילת תוקף	21/01/1993	an		

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בשכונת אטור קיים מגרש הכולל שני מבנים ומבקשים כדלקמן :

הריסת המבנה הימני הקיים וכן ניתן לראות כי למבנה השמאלי יש עבירת בניה ויש לתת על כך את הדעת

בבקשה הנוכחית מבקשים להקים מבנה חדש .

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פרסמו את ההקלות הבאות

חריגה בקו בניין צידי (מערבי) עד 10% עם פתחים .

חריגה בקו בניין אחורי (דרומי) עד 10% עם פתחים

תוספת אחוזי בניה עיקרי מעל קרקע. עד 6% משטח המגרש

הקלה בגובה קירי תמך עד גובה 4 מט

כאשר לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים ע"ג ההגשה .

תנאים טרם דיון :

הסדרי תנועה : אושר מיום 8.7.2025 עבור מענה ל3 יחידות דיור המוצעות כך שאין התייחסות ליחידות דיור הקימות

איכות סביבה : התקבל אישור מיום 20.8.2025 בתנאי שהרמוניקה-ההרמוניקה שאושרה היא ההרמוניקה שהוגשה לרישוי בתאריך 17/03/2025.

אישור שפ"ע התקבל מיום 5.11.2025

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : קיימת חריגה בשטחי הבניה יש לצמצם לשטח המותר . תכנון – יש לתכנן את הבינוי באופן אשר יהווה מבנה אחד אישור חניה - יש להגיש אישור חניה חדש היות והאישור אשר הוגש כלל לא מתייחס ליחידות הדיור הקימות ובכך אין מענה של חניות למספר יחידות הדיור הקימות בחלקה . המבנה החדש חורג מקו בנין לא ניתן לחרוג מקו בנין . 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. טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תוכנית a/ התוכנית תיבחן בשנית האם עומדת בהוראות התוכנית לאחר שתוגש תוכנית הכוללת תכנון בתחום קוי הבנין ובשטחי הבניה המותרים

וזאת כי בבקשה הנוכחית מבקשים להרוס בנין 1 ומתעלמים מעבירות הבניה הקימות לבנין השני ניתן לראות במערכת כי מדבור בבעלים זהים ולכן יש להסדיר את כל הקיים בחלקה בד בבד מבקשים להקים מבנה נוסף בחזית הדרומית בלי לשמור על מרחק של 6 מטר מהמבנה הקיים לפי תקנות סטיה ניכרת בחוק וכן יש לתת מענה לחניות עבור כל יחידות הדיור הקימות בחלקה וזאת כי האישור חניה הוא עבור 3 יחידות בלבד ולא בהתאם ליחידור הדיור הקימות בחלקה – 8 במספר כך שיש לקבל אישור חניה חדש .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3085 תחילת תוקף : 21/01/1993 ייעוד הקרקע: מגורים התוכנית נבחנה לפי תב"ע 3085 הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד , תחילת תוקף 21.1.1993 בכפיפות למתאר 62 . סטיה ניכרת : אין סעיף סטיה ניכרת קוי בנין : החלקה כוללת 2 בניינים אשר אושרו בת.ב. 1997.211 מבקשים להרוס את המבנה הימני כאשר לבניין השמאלי קימת עבירת בניה אשר לא הוצגה כלל וחורגת מקו בנין . בבקשה הנוכחתי מבקשים להקים מבנה נוסף החורג מקו בנין ניתן לראות התיחסות בסעיף בינוי . גובה בניה	25/03/2026	חוות דעת תכנונית

לפי תב"ע מותר גובה של 9 מטר בבקשה הנוכחית הגובה לא עולה על המותר .. מספר יחידות דיור התוכנית כפופה למתאר 62 ואין הגבלה למספר יחידות דיור החלקה כוללת 2 בנינים כאשר בבנין הימני יש יחידת דיור אחת והבנין השמאלי כולל 3 יחידות דיור ועוד תוספת בניה ללא היתר הכוללת יחידת דיור נוספת ובכך בחלקה יש 5 יחידות דיור כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בנין נוסף הכולל 3 יחידות דיור ובכך בחלקה יש 8 יחידות דיור . ניתן לראות כי הגישו אישור חניה הכולל מענה רק ל3 יחידות דיור יש לקבל יאושר חוזר עבור כל יחידות הדיור הקימות בחלקה . בינוי רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 בניינים המאושרים בהיתר 1997.211 בבקשה הנוכחית מבקשים להרוס בנין 1 ומתעלמים מעבירות הבניה הקימות לבנין השני ניתן לראות במערכת כי מדובר בבעלים זהים ולכן יש להסדיר את כל הקיים בחלקה . בד בבד מבקשים להקים מבנה נוסף בחזית הדרומית בלי לשמור על מרחק של 6 מטר מהמבנה הקיים לפי תקנות סטיה ניכרת בחוק - יש לתכנן את המבקש ולשמור על מרחק זה - לאחר תכנון מנכון הבקשה תיבחן בשנית . וכן יש לתת מענה לחניות עבור כל יחידות הדיור הקימות בחלקה וזאת כי האישור חניה הוא עבור 3 יחידות בלבד ולא בהתאם ליחידות הדיור הקימות בחלקה - 8 במספר כך שיש לקבל אישור חניה חדש . עוד ניתן לראות כי המבנה החדש חורג מקו בנין לא ניתן לחרוג מקו בנין עבור מבנה חדש ולכן יש לתכנן את המבנה בתחום קוי הבנין .		

שטחי בניה לפי תוכנית המתאר עבור אזור מגורים 5 ניתן לבנות 50% משטח החלקה ולכן השטח המותר הינו 578 מ"ר שטח עיקרי . ניתן לראות כי ביקשו הקלה כמותית אשר לא מאושרת וזאת כי התב"ע אושרה משנת 1993 . החלקה כוללת 2 בנינים אשר אושרו בת.ב 97.211 בהיקף של 390 מ"ר כך שנותר כ 189מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 284 מ"ר החורג מהמותר עוד ניתן לראות כי שטח זה לא כולל את עבירת הבניה הקימת לבנין השמאלי אשר נדרשו להרוס טרם קבלת היתר היות וחורג מקו בנין ולא ניתן להכשיר . לאחר חישוב נכון הנושא יבחן בשנית . תיקון תוכניות : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a . התוכנית תיבחן בשנית האם עומדת בהוראות התוכנית לאחר שתוגש תוכנית הכוללת תכנון בתחום קוי הבנין ובשטחי הבניה המותרים וזאת כי בבקשה הנוכחית מבקשים להרוס בנין 1 ומתעלמים מעבירות הבניה הקימות לבנין השני ניתן לראות במערכת כי מדבור בבעלים זהים ולכן יש להסדיר את כל הקיים בחלקה בד בבד מבקשים להקים מבנה נוסף בחזית הדרומית בלי לשמור על מרחק של 6 מטר מהמבנה הקיים לפי תקנות סטיה ניכרת בחוק וכן יש לתת מענה לחניות עבור כל יחידות הדיור הקימות בחלקה וזאת כי האישור חניה הוא עבור 3 יחידות בלבד ולא בהתאם ליחידור הדיור הקימות בחלקה – 8 במספר כך שיש לקבל אישור חניה חדש . התנגדויות : לא הוגש		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/07/2025	חריגה בקו בניין צידי (מערבי) עד 10% עם פתחים. חריגה בקו בניין אחורי (דרומי) עד 10% עם פתחים תוספת אחוזי בניה עיקרי מעל קרקע. עד 6% משטח המגרש הקלה בגובה קירי תמך עד גובה 4 מטר

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה בשטחי הבניה יש לצמצם לשטח המותר .

תכנון – יש לתכנן את הבינוי באופן אשר יהווה מבנה אחד

אישור חניה - יש להגיש אישור חניה חדש היות והאישור אשר הוגש כלל לא מתייחס ליחידות הדיוור הקימות ובכך אין מענה של חניות למספר יחידות הדיוור הקימות בחלקה .

המבנה החדש חורג מקו בנין לא ניתן לחרוג מקו בנין .

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.

ט"ס החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תוכנית a /

התוכנית תיבחן בשנית האם עומדת בהוראות התוכנית לאחר שתוגש תוכנית הכוללת תכנון בתחום קוי הבנין ובשטחי הבניה המותרים

וזאת כי בבקשה הנוכחית מבקשים להרוס בנין 1 ומתעלמים מעבירות הבניה הקימות לבנין השני

ניתן לראות במערכת כי מדבור בבעלים זהים ולכן יש להסדיר את כל הקיים בחלקה בד בבד מבקשים להקים מבנה נוסף בחזית הדרומית בלי לשמור על מרחק של 6 מטר מהמבנה הקיים לפי תקנות סטיה ניכרת בחוק

וכן יש לתת מענה לחניות עבור כל יחידות הדיור הקימות בחלקה וזאת כי האישור חניה הוא עבור 3 יחידות בלבד ולא בהתאם ליחידור הדיור

הקימות בחלקה – 8 במספר כך שיש לקבל אישור חניה חדש .

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1969/0538.02</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים, מחסן, הרחבת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טובי אלקנה פנחס
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה סטפן
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

דגניה 9, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30150	160	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1124	תחילת תוקף	08/05/1975			
ג30150	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו :

בתאריך 24/03/2003 ב-ת.ב. 1969/538.01 עבור "התקנת מעלית", בהיתר זה אושרה מעלית פנימית בתוך פיר המדרגות הקיים.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המשמשת למחסנים ומקלט.

גוש : 50301 חלקה : 601 ברחוב : דגניה 9 בית הכרם.

מצב מוצע :

חזית צפונית : מוצע הגדלת מרפסות זיז ליח"ד 1,2,3 בחריגה מקו בנין קידמי.

חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת כניסה ובקומה א' לדירות 1,3 , בחריגה מקו בנין אחורי,

חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2, בחריגה מקו בנין צידי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"דים."

"תוספת מחסן- עד 20 מ"ר מעבר ל 8% הנותרים."

"חריגה מקו בנין קדמי לצורך הרחבת מרפסת קיימת."

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 601, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק, ופרסום ע"פ סעיף 149.

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

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	בבקשה תוספת ממ"דים ל 3 דירות, הרחבת מרפסות זיז קיימות, ותוספת מחסן לדירה מס' 3. הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר. פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : "חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"דים." "תוספת מחסן- עד 20 מ"ר מעבר ל 8% הנותרים." "חריגה מקו בנין קדמי לצורך הרחבת מרפסת קיימת." קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- פורסמו הקלות כנדרש. ממ"ד : חזית דרומית : מוצע תוספת עמודת 2 ממ"דים לדירות 1,3 בחריגה מקו בנין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבנין, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת חורגת ב כ- 3.5 מ' מקיר הבניין, אך רק כ- 1.7 מ' מקו הבניין. אינו חורג מהמותר. בבדיקה נמצא כי מיקום החלון המוצע הוא המיקום ההגיוני ביותר מבחינת היזק ראייה- פורסמה הקלה כנדרש. חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2 בחריגה מקו בנין צידי, עפ"י המדיניות החריגה לקו בנין צידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה יהיה אטום, יש להציע מיקום אחר לחלון- פורסמה הקלה כנדרש. שטח הממ"ד : 9 מ"ר נטו- אין חריגה. תוכנית צל : הוגשה תוכנית צל לשאר הדירות. התנגדויות : המתנגד- יעל גרניט בעלת דירה 6 בקומה 3, מעל קומות המבקשים. להלן עיקרי ההתנגדות : *הבניין בתהליך פינוי בינוי וע"כ אין על דעת המתנגד להשקיע כסף בשדרוג הבנין *מפגעי השיפוצים עלולים להוריד את ערך הדירה במקרה שירצו		

להשכירה. *מראה החזית תיפגע אם חלק ישופץ וחלק לא. התייחסות המחלקה : ע"פ בדיקת המחלקה נמצא כי בניין זה אינו נכלל בתהליך פינוי בינוי. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30150ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1124א תחילת תוקף 08/05/1975 יעוד לא מוגדר בתוכנית זו. *תוכנית המתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	29/04/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתוכנית זו לא חל נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : מוצע הרחבת מרפסות זיז בחריגה מקו בניין קידמי – (ראה סעיף מרפסת זיז). חזית דרומית : מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בנין אחורי. (ראה סעיף ממ"ד). חזית מערב : מוצע ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי. (ראה סעיף ממ"ד). שטחי בניה : שטח שרות מותר עבור מחסנים בתוכנית שאינה שיתנה את תוכנית המתאר הינו : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה- שטח שרות מוצע למחסן : כ 8 מ"ר -המוצע אינו חורג מהסעיף הנ"ל. פורסמה הקלה כנדרש, הוגשה תוכנית צל למחסנים ליתר הדירות בבניין. ממ"ד : חזית דרומית : מוצע תוספת עמודת 2 ממ"דים לדירות 1,3 בחריגה מקו בנין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבנין, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת חורגת ב כ- 3.5 מ' מקיר הבניין, אך רק כ- 1.7 מ' מקו הבניין. אינו חורג מהמותר. בבדיקה נמצא כי מיקום החלון המוצע הוא המיקום ההגיוני ביותר מבחינת היזק ראיה- פורסמה הקלה כנדרש. חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2 בחריגה מקו בנין צידי, עפ"י המדיניות החריגה לקו בנין צידי לא תעלה על		

שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה יהיה אטום, יש להציע מיקום אחר לחלון- פורסמה הקלה כנדרש. שטח הממ"ד : 9 מ"ר נטו- אין חריגה. תוכנית צל : הוגשה תוכנית צל לשאר הדירות. מרפסות זיז : מוצע הרחבת מרפסות זיז קיימות לדירות 1,2,3. שטח ממוצע : 10 מ"ר, עומק : 1.5 מ' מרווח : לפי הנחיות מהנדס העיר ניתנת חריגה לקו בנין קדמי עד $1\frac{1}{3}$ מהמרווח = 1.66 מ"ר- המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. הוגשה תוכנית צל ליתר הדירות. תימוכין קניינים : נדרש $\frac{1}{3}$ מבעלי הזכות בנכס כאשר $\frac{2}{3}$ מבעלי העמודה – התקבלו חתימות כנדרש. 7 מתוך 10. תנאים טרם דיון : שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - אושר חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"דים בחריגות מקוי בניין, הרחבת מרפסות זיז מחריגות מקווי בניין, ומחסן לדירה 3'. הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : המתנגד- יעל גרניט בעלת דירה 6 בקומה 3, מעל קומות המבקשים.		

להלן עיקרי ההתנגדות: *הבניין בתהליך פינוי בינוי וע"כ אין על דעת המתנגד להשקיע כסף בשדרוג הבנין. *מפגעי השיפוצים עלולים להוריד את ערך הדירה במקרה שירצו להשכירה. *מראה החזית תיפגע אם חלק ישופץ וחלק לא. התייחסות המחלקה: ע"פ בדיקת המחלקה נמצא כי בניין זה אינו נכלל בתהליך פינוי בינוי.		
חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"דים תוספת מחסן - עד 20 מ"ר מעבר ל-8% הנותרים חריגה מקו בנין קדמי לצורך הרחבת מרפסת קיימת	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	הגשת ערבות בנקאית בסך 14,268 ש"ח עבור שימור העצים.	12
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,408 ש"ח עבור פיצוי נופי.	13
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל	14

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בבקשה תוספת ממ"דים ל 3 דירות, הרחבת מרפסות וזיז קיימות, ותוספת מחסן לדירה מס' 3.
הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"דים."

"תוספת מחסן- עד 20 מ"ר מעבר ל 8% הנותרים."

"חריגה מקו בנין קדמי לצורך הרחבת מרפסת קיימת."

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- פורסמו הקלות כנדרש.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצע תוספת עמודת 2 ממ"דים לדירות 1,3 בחריגה מקו בנין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבנין, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת חורגת ב כ- 3.5 מ' מקיר הבניין, אך רק כ- 1.7 מ' מקו הבניין. - אינו חורג מהמותר.

בבדיקה נמצא כי מיקום החלון המוצע הוא המיקום ההגיוני ביותר מבחינת היזק ראיה- פורסמה הקלה כנדרש.

חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2 בחריגה מקו בנין צידי, עפ"י המדיניות החריגה לקו בנין צידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה יהיה אטום, יש להציע מיקום אחר לחלון- פורסמה הקלה כנדרש.

שטח הממ"ד : 9 מ"ר נטו- אין חריגה.

תוכנית צל : הוגשה תוכנית צל לשאר הדירות.

התנגדויות :

המתנגד- יעל גרניט בעלת דירה 6 בקומה 3, מעל קומות המבקשים.

להלן עיקרי ההתנגדות :

*הבניין בתהליך פינוי בינוי וע"כ אין על דעת המתנגד להשקיע כסף בשדרוג הבנין

*מפגעי השיפוצים עלולים להוריד את ערך הדירה במקרה שירצו להשכירה.

*מראה החזית תיפגע אם חלק ישופץ וחלק לא.

התייחסות המחלקה : ע"פ בדיקת המחלקה נמצא כי בניין זה אינו נכלל בתהליך פינוי בינוי.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2014/0560.05</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח, מחסן ושינוי בפתחים ביח"ד קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הזה רוחמה
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

27, בית וגן הרב פרנק 27 ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30341	370	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3213	אזור מגורים 1..	
13050	תחילת תוקף	26/07/2013	1	מגורים ג	795

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות מעל קומת חניה, ברח' פרנק 27, בית וגן, גוש : 30341, חלקה : 370.

מצב מוצע :

קומת מרתף : מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן.

מפלס -1.52 : מוצע תוספת בינוי ליח"ד במפלס +1.53, קומת כניסה.

קומת כניסה, מפלס +1.53, חזית דרומית : מוצעת תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח בינוי בתוכנית מס' 13050 בדבר תוספת שטח עיקרי במפלס 1.2- ובמסגרת השטחים המאושרים"

"הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת מחסן"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 370, 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 התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	

רקע: הבקשה נדונה בוועדת משנה ב 06/11/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת ללא דיון בהתנגדויות, כי לא הוצגו הנתונים לפי לשון ההחלטה להלן : ... יש להוכיח שטחים למוצע, להגיש חתימות שכנים כנדרש, ולהשלים תנאים טרם דיון. מחסן : קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן	13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

עיקרי טענות המתנגדים : *חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים *מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה. *הבניה מתוכננת על מקומות חניה. *ההרחבה חוסמת את המעבר למוני הגז והמים של הבניין...." לפי ההערה הרשומה במערכת בתאריך 14/12/2025 הוצג הוכחת שטחים, לשם דיון חוזר נדרש אישור מח' הסדרי תנועה, אישור מח' דרכים, חתימות שכנים לבקשה וכתבי ויתור זכויות לשטח המוצע כתוצאת בדיקה חוזרת שבוצעה על סמך התכנית המעודכנת נקבע : מאחר וחלה בחלקה תב"ע 13050 נקודתית, בתוקף מ 26/07/2013 , מבטלת הוראות תכנית מתאר, מגדירה סך השטחים (עיקריים ושירות), וכוללת נספח בינוי מפורט – לא ניתן לאשר תוספות מעבר למכסת הזכויות המוגדרות בתקנון התכנית. בוטלו מתכנית הבקשה תוספות שטח עיקרי ומחסן בקומת חנייה. התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי. עקב השינוי המוצע טענות המתנגדים הפכו ללא רלוונטיים. יש לתקן ליקויים גרפיים כאשר החזיתות לא תואמות לתכנית קומת חנייה לאחר ביטול הבנייה שהייתה מוצעת בניגוד לנספח הבינוי. המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה : לא לערוך דיון בהתנגדויות כי אינן רלוונטיות לתכנית הבקשה המעודכנת. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כאמור לעיל. להשלים תנאי בקרה מרחבית חסרים כתנאים להוצאת היתר.		

[illegible]

רקע : הבקשה נדונה בוועדת משנה ב 06/11/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת ללא דיון בהתנגדויות, כי לא הוצגו הנתונים לפי לשון ההחלטה להלן : ... יש להוכיח שטחים למוצע, להגיש חתימות שכנים כנדרש, ולהשלים תנאים טרם דיון. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש.עקרי מותר - 1,558.70 מ"ר, שטח מאושר - בהיתרים קודמים אושר תוספת סה"כ של 720.64 מ"ר, סה"כ עיקרי מאושר בבניין מהיתר 98/511 : 674.70 מ"ר, סה"כ עיקרי קיים : 1935.34 מ"ר. מוצע בבקשה : 25.34 מ"ר עפ"י נספח הבינוי ו-38.98 מ"ר מכח יתרת שטח עיקרי. סה"כ שטח שנותר לניצול - 163.36 מ"ר, ניתן לאשר את המוצע מכח נספח הבינוי, לעניין המוצע מכח יתרת שטחים - לא נוצלו כל השטחים המותרים מכח התב"ע - יש להציג חישוב המוכיח כי ישנה יתרת שטח עיקרי לאחר ניצול כלל השטחים מכח התב"ע. ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע : 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים קודמים : 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע : 21.40 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.		

מחסן : קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע. תנאים טרם דיון : ה.תנועה - מוצע בבקשה שטח עיקרי על שטח חניות מאושרות, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים *מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה. *הבניה מתוכננת על מקומות חניה.		

		פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. תנאים לטיפוס 4 בדיקת קיום צינורות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומות קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות
x200f#x200f- #x200f#x200f# התקבלה תשובה מהגורם x200f#		x200f#x200f#חוויות דעת מחלקת הדרכים -x200f#x200f# לא התקבלה תשובה מהגורם.x200f#.x200f#x200f#
6/11/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	לדחות במתכונת המוצעת :
		המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.
		מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הכניסה עפ"י נספח, תוספת בינוי ומחסן בקומת המרתף בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:
		יש להוכיח שטחים למוצע,
		להגיש חתימות שכנים כנדרש,
		ולהשליל תנאים טרם דיון.
		שטח בניה :
		מגורים מעל הכניסה הקובעת :
		ש.עקרי מותר - 1,558.70 מ"ר, שטח מאושר - בהיתרים קודמים אושר תוספת סה"כ של 720.64 מ"ר, סה"כ עיקרי מאושר בבניין מהיתר 98/511 : 674.70 מ"ר, סה"כ עיקרי קיים : 1935.34 מ"ר.
		מוצע בבקשה : 25.34 מ"ר עפ"י נספח הבינוי ו-38.98 מ"ר מכח יתרת שטח עיקרי.

סה"כ שטח שנותר לניצול - 163.36 מ"ר, ניתן לאשר את המוצע מכח נספח הבינוי, לעניין המוצע מכח יתרת שטחים - לא נוצלו כל השטחים המותרים מכח התב"ע - יש להציג חישוב המוכיח כי ישנה יתרת שטח עיקרי לאחר ניצול כלל השטחים מכח התב"ע. ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים קודמים: 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע: 21.40 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע. תנאים טרם דיון : ה.תנועה - מוצע בבקשה שטח עיקרי על שטח חניות מאושרות, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים *מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה. *הבניה מתוכננת על מקומות חניה.		

*ההרחבה חוסמת את המעבר למוני הגז והמים של הבניין. 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 : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הכניסה עפ"י נספח, תוספת בינוי ומחסן בקומת המרתף בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להוכיח שטחים למוצע, להגיש חתימות שכנים כנדרש, ולהשלים תנאים טרם דיון. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש.עקרי מותר - 1,558.70 מ"ר, שטח מאושר - בהיתרים קודמים אושר תוספת סה"כ של 720.64 מ"ר, סה"כ עיקרי מאושר בבניין מהיתר 98/511 : 674.70 מ"ר, סה"כ עיקרי קיים : 1935.34 מ"ר. מוצע בבקשה : 25.34 מ"ר עפ"י נספח הבינוי ו-38.98 מ"ר מכח יתרת שטח עיקרי. סה"כ שטח שנותר לניצול - 163.36 מ"ר, ניתן לאשר את המוצע מכח נספח הבינוי, לעניין המוצע מכח יתרת שטחים - לא נוצלו כל השטחים המותרים מכח התב"ע - יש להציג חישוב המוכיח כי ישנה יתרת שטח עיקרי לאחר ניצול כלל השטחים מכח התב"ע.	27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים קודמים: 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע: 21.40 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע. תנאים טרם דיון : ה.תנועה - מוצע בבקשה שטח עיקרי על שטח חניות מאושרות, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: * חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים * מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה. * הבניה מתוכננת על מקומות חניה. * ההרחבה חוסמת את המעבר למוני הגז והמים של הבניין. 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 : 13050 תחילת תוקף : 26/07/2013 ייעוד הקרקע : מגורים ג *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' יח"ד ומס' קומות, המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מסעיף זה. נספח בינוי : בתכנית 13050 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קווי הבניין, גובה בניין ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הכניסה בהתאם לנספח הבינוי ותוספת בינוי ומחסן בקומת המרתף בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין הבינוי המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 13050 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	10/10/2024	חוות דעת תכנונית

שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש. עקרי מותר - 1,558.70 מ"ר, שטח מאושר - בהיתרים קודמים אושר תוספת סה"כ של 720.64 מ"ר, סה"כ עיקרי מאושר בבניין מהיתר 98/511 : 674.70 מ"ר, סה"כ עיקרי קיים : 1935.34 מ"ר. מוצע בבקשה : 25.34 מ"ר עפ"י נספח הבינוי ו-38.98 מ"ר מכח יתרת שטח עיקרי. סה"כ שטח שנותר לניצול - 163.36 מ"ר, ניתן לאשר את המוצע מכח נספח הבינוי, לעניין המוצע מכח יתרת שטחים - לא נוצלו כל השטחים המותרים מכח התב"ע - יש להציג חישוב המוכיח כי ישנה יתרת שטח עיקרי לאחר ניצול כלל השטחים מכח התב"ע. ש. שרות - מותר עפ"י תב"ע : 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים קודמים : 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע : 21.40 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש. שלביות ביצוע : "במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה", מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, בתיק מקביל, 14/560.6 מוצעת מרפסת גג מעל המוצע בבקשה זו. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע. מס' קומות : מותר : 6 קומות, קיים : 5 קומות, מוצע : תוספת קומה, סה"כ 6 קומות.		

הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(ד) : המבנים המסומנים בצהוב יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית, המסומן בצהוב להריסה אינו רלוונטי למבקשים. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, ה.תנועה - מוצע בבקשה שטח עיקרי על שטח חניות מאושרות, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הכניסה עפ"י נספח, תוספת בינוי ומחסן בקומת המרתף בשונה מנספח, יש להוכיח שטחים למוצע, להגיש חתימות שכנים כנדרש ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים *מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה. *הבניה מתוכננת על מקומות חניה. *ההרחבה חוסמת את המעבר למוני הגז והמים של הבניין. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מנספח בינוי בתכנית מס" 13050 בדבר תוספת שטח עיקרי במפלס 1.02- ובמסגרת השטחים המאושרים. הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת מחסן	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

רקע:

הבקשה נדונה בוועדת משנה ב 06/11/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת ללא דיון בהתנגדויות, כי לא הוצגו הנתונים לפי לשון ההחלטה להלן :

‘... יש להוכיח שטחים למוצע,

להגיש חתימות שכנים כנדרש,

ולהשלים תנאים טרם דיון.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע.

.....

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים

*מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה.

*הבניה מתוכננת על מקומות חניה.

*ההרחבה חוסמת את המעבר למוני הגז והמים של הבניין...."

לפי ההערה הרשומה במערכת בתאריך 14/12/2025

הוצג הוכחת שטחים,

לשם דיון חוזר נדרש אישור מח' הסדרי תנועה, אישור מח' דרכים, חתימות שכנים לבקשה וכתבי ויתור זכויות לשטח המוצע

כתוצאת בדיקה חוזרת שבוצעה על סמך התכנית המעודכנת נקבע :

מאחר וחלה בחלקה תב"ע 13050 נקודתית, בתוקף מ 26/07/2013 , מבטלת הוראות תכנית מתאר, מגדירה סך השטחים (עיקריים ושירות), וכוללת נספח בינוי מפורט – לא ניתן לאשר תוספות מעבר למכסת הזכויות המוגדרות בתקנון התכנית.

בוטלו מתכנית הבקשה תוספות שטח עיקרי ומחסן בקומת חנייה. התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי.

עקב השינוי המוצע טענות המתנגדים הפכו ללא רלוונטיים.

יש לתקן ליקויים גרפיים כאשר החזיתות לא תואמות לתכנית קומת חנייה לאחר ביטול הבנייה שהייתה מוצעת בניגוד לנספח הבינוי.

המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה :

לא לערוך דיון בהתנגדויות כי אינן רלוונטיות לתכנית הבקשה המעודכנת.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כאמור לעיל.

להשלים תנאי בקרה מרחבית חסרים כתנאים להוצאת היתר.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית:

אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה.

העצים המסומנים להעתקה אינם שייכים להיתר זה. הקירות כבר בנויים הבנייה היא פנימית

x200f#איכות הסביבה x200f#- x200f#x200f#לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר#x200f#

בוחן איכות הסביבה ראדון - מצורפת תכנית ראדון , תוכנן ראדון בכל החללים הנוגעים בקרקע.

פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. תנאים 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

x200f#הסדרי תנועה x200f#- x200f#x200f#לא התקבלה תשובה מהגורם#x200f#

x200f#חוות דעת מחלקת הדרכים -x200f#x200f#x200f#לא התקבלה תשובה מהגורם#x200f#x200f#x200f#

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2011/0821.13</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דובנוב קרן
עורך הבקשה	אדריכל בוטבול אבירם
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	77

כתובת האתר

שחל 69 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11217	תחילת תוקף	12/11/2010			
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
5/52/01	תחילת תוקף	08/02/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו :

בתאריך 13/08/2019 ב-ת.ב. 2011/0821.05 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושר תוספת בניה בחזית צפונית.

בתאריך 26/12/2016 ב-ת.ב. 2011/0821.02 עבור "תוספת בניה לדירות" בהיתר זה אושר תוספת בניה לדירות בחזית דרומית.

- בתאריך 1972/04/27 ב-ת.ב. 00.957/1980 עבור "בנין חדש", בהיתר זה אושר בניין חדש, סה"כ 22273.77 מ"ר שטח עיקרי.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין בן 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ושלוש קומות מתחת הכניסה הקובעת, הכולל 2 כניסות ברח' שחל 69 בשכונת גבעת מרדכי, גוש : 30183 חלקה : 126.

מצב מוצע :

מוצע עמודת ממ"דים בחזית דרומית בחריגה מקו בניין צידי, בחלק מהקומות מוצע רק מעטפת עתידית לממ"ד.

קומה 3- מפלס -8.55, קומה 2- מפלס -5.70 : מוצע ממ"ד.

קומה 1- מפלס -2.85 : מוצע מעטפת לממ"ד.

קומת כניסה מפלס +0.00 : מוצע מעטפת לממ"ד.

קומה א' מפלס +2.85, קומה ב' מפלס +5.70 : מוצע ממ"ד.

קומה ג מפלס +8.55, מוצע מעטפת.

קומה ד' מפלס +11.40 : מוצע ממ"ד.

קומה ד' מפלס +14.25 : מוצע מעטפת לממ"ד.

קומה ה' מפלס +17.10 : מוצע ממ"ד.

קומה ו' מפלס +19.55 : מוצע ממ"ד.

שטח הממ"ד : 9 מ"ר נטו.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

הקלה מנספח בינוי לשם בניית ממ"ד.

הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה כנדרש והוצגה תוכנית צל יש להגיש תנאים חסרים- אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : שפ"ע – לא התקבל תשובה מהגורם-יש להשלים. נוהל בקרה הנדסית- חסר. חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. -נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית. הריסה : עפ"י הוראות התכנית סעיף יא : המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי, המוצע עומד במותר- יש להשלים תנאים חסרים ולתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/52/01 תחילת תוקף : 08/02/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *11217 תחילת תוקף 12.11.2010, מגורים ד'. *התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניין מירבי, מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי : בתוכנית 11217 חל נספח בינוי מס' 1, מחייב, מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים- פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 11217 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים (ראה סעיף ממ"ד). ממ"ד :		

מוצע עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי בשטח של כ- 9מ"ר נטו, בחלק מהקומות מוצע רק מעטפת עתידית לממ"ד. ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד בכפוף לפרסום הקלה- פורסמו הקלות כנדרש והוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין. קומה 3- מפלס -8.55, קומה 2- מפלס -5.70 : מוצע ממ"ד. קומה 1- מפלס -2.85 : מוצע מעטפת לממ"ד. קומת כניסה מפלס +0.00 : מוצע מעטפת לממ"ד. קומה א' מפלס +2.85, קומה ב' מפלס +5.70 : מוצע ממ"ד. קומה ג מפלס +8.55, מוצע מעטפת. קומה ד' מפלס +11.40 : מוצע ממ"ד. קומה ד' מפלס +14.25 : מוצע מעטפת לממ"ד. קומה ה' מפלס +17.10 : מוצע ממ"ד. קומה ו' מפלס +19.55 : מוצע ממ"ד. שטח הממ"ד : 9 מ"ר נטו. תוכנית צל : היות ומדובר בחלקה צפופה עם הרבה דירות הוצגה תוכנית צל הכי ישימה בהתחשב במגבלות המגרש. הריסה : עפ"י הוראות התכנית סעיף יא : המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. שלביות ביצוע : בתוכנית זו חלה סעיף בטיה ניכרת בעיניים הבאים : בניה בהינף אחד הכוללת תכנון מעטפת. – מוצע עמודת ממ"ד ומעטפת לחלק מהדירות, המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת עמודת ממ"דים מלאה. נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר מהוות 1/2 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע- התקבלו 1/3 חתימות עבור הממ"ד + 1/2 מעמודת ממ"דים. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - ל"ר, שפי"ע – לא התקבל תשובה מהגורם נוהל בקרה הנדסית- חסר, יש להשלים. חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. מאחר והבניין נבנה לפני 1980 נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי. המוצע עומד במותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדויות : *פגיעה באור, אוויר ונוף. הממ"ד המבוקש חוסם באופן ישיר ומשמעותי את חלון המטבח של דירתו, ויוצרת חסימה של אוורור טבעי וכניסה אור יום למטבח, דבר המהווה פגיעה בתנאי המחיה בנכס ובערכו.		

*פתרון תכנון חלופי שהמתנגד מציע: לצמצם את ה- 80 ס"מ שהממ"ד עובר את הבניין ובכך לבטל את חסימת החלון. התייחסות הרישוי- עורך הבקשה כבר צמצם את הבליטה הזו אשר פגעה בחלון המטבח של המתנגד וכעת מובא תוכנית מתוקנת ע"פ הצעת המתנגד.		
הקלה בקן בניין אחורית בשם בניית ממ"ד הקלה בנספח בינוי בשם בניית ממ"ד	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 עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה כנדרש והוצגה תוכנית צל יש להגיש תנאים חסרים- אין מניעה לאשר.

תנאים טרם דיון:

שפי"ע – לא התקבל תשובה מהגורם-יש להשלים.

נוהל בקרה הנדסית- חסר.

חיזוק מבנים :

התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.

-נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית.

הריסה :

עפ"י הוראות התכנית סעיף יא : המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי, המוצע עומד במותר- יש להשלים תנאים חסרים ולתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2025/0507.00</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עזרן מרגלית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה
מתכנן השלד	הנדסאי משה ירושלמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 10 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30271	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ב0966	תחילת תוקף	14/07/1977			
ג0966	תחילת תוקף	18/09/1980			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו :

- בתאריך 2023/10/22 ב-ת.ב. 86/2023 עבור "בניית מרפסת", בהיתר זה אושר בניית מרפסת זיז בחזית צפונית.

- בתאריך 2021/05/12 ב-ת.ב. 379.06/1980 עבור "בניית מרפסות", בהיתר זה אושר הגדלת 2 מרפסות קיימות.

- בתאריך 1983/01/20 ב-ת.ב. 46/1980 עבור "בנין חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות המשמש למגורים, ברח' הרב רפאל קצנלבוגן 10 הר נוף, גוש : 30271, חלקה : 51.

מצב מוצע :

קומה ג' מפלס +6.12 : מוצע תוספת מרפסת זיז לדירה 10, בחזית צפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"חריגה מקווי בנין לצורך בניית מרפסת זיז"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 20.02.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 51, 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	
18/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית צפונית בחריגה מקו בנין. פורסמה הקלה כנדרש. הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר.
29/04/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

5/53/01 תחילת תוקף : 24/04/1990 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *966ג' תחילת תוקף 18.09.1980, אזור מגורים 2 מיוחד. *966ב', תחילת תוקף 14.07.1977, אזור מגורים 2. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד ושינוי אופי הסביבה. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 966ג' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה ג' : מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה ג' מפלס +6.12 : מוצע תוספת מרפסת זיז לדירה 10, בחזית צפונית, בחריגה מקו בניין, פורסמה הקלה כנדרש.		

שטח מרפסת מוצעת : 11.88 מ"ר. עומק המותר למרפסת : 1.5 מ' מקיר הבנין - המוצע לא חורג מהסעיף הנ"ל - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : ל"ר. תנאים טרם דיון : לא נדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית צפונית בחריגה מקו בנין. הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקווי בנין	30/01/2026	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7

	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית צפונית בחריגה מקו בנין. פורסמה הקלה כנדרש. הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2020/0680.01</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבה ע"פ תבע + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזוז יונתן שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי ניצרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שדרות הרצל 62, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	150	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א0821	תחילת תוקף	08/11/1956			
12604	תחילת תוקף	08/03/2012			
5/13/01	תחילת תוקף	18/07/1983			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 22.06.2011 בת.ב 09/542.00 ובו אושר תוספת ממ"ד.

-בתאריך 20.11.2013 בת.ב 09/542.1 ובו אושר תוספת בניה להרחבה לבניין קיים.

-בתאריך 18.03.2015 בת.ב 09/542.2 ובו אושר תוספת בניה להרחבה לבניין קיים.

-בתאריך 14.01.2024 בת.ב 20/680 ובו אושרה תוספת בנית מחסנים, תוספת בנייה, מרפסות וממ"ד.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המשמש למחסנים ומקלט, ברח' שדרות הרצל 62 גוש :
30153 חלקה : 150.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -1.75 : מוצע ירידת יסודות ממ"ד, יסודות תוספת בניה, ותוכנית צל למחסנים בתוך המעטפת של התוספת.

קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז חצי מקורה בהתאם לנספח ובתוך קווי בנין. חזית צפונית : מוצע ממ"ד בחריגה מקו בנין אחורי, ותוספת מרפסת שרות מקורה בתוך קווי בנין.

קומה א' מפלס +3.00 : חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לנספח בחריגה מקו בנין. חזית צפונית : מוצע ממ"ד בחריגה מקו בנין אחורי, ותוספת מרפסת שרות בתוך קווי בנין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת שטח ממ"ד מחוץ לקוי בנין"

"הקלה בשונה מנספח בינוי"

"הקלה בשלביות ביצוע לבניה שאני בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 150, 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	
18/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"דים לדירות 2,4 בחריגה מקו בניין, מרפסות שרות, תוספת בינוי ומרפסות זיז ע"פ נספח, פורסמו הקלות כנדרש- יש להציג תוכנית צל לממ"ד ומרפסות ליתר הדירות. ממ"ד : קומת מרתף מפלס 1.75- : מוצע ירידת יסודות הממ"ד. קומת קרקע מפלס 0.00+ קומה א' מפלס 3.00+ , חזית צפונית –מוצע תוספת עמודת ממ"דים ל2 דיירים, בחריגה של 2 מ' מקו בניין אחורי- פורסמה הקלה כנדרש. עפ"י מדניות מהנדס העיר מכוח תיקון 163 לחוק יש להקפיד על תכנון הממ"דים באחידות בהתאם לפרופורציות הקיימות, ושתשמר אחידות אדריכלית וחזותית- יש להציע את הממ"ד המבוקש בהתאם לממ"ד שאושר בסמיכות אליו, כך שתשמר פרופורציה ואחידות בחזית. יש להציג מיקום חלון בחזית אחרת כדי לא לפגוע בבניין השכן. תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל ליתר הדירות. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"דים לדירות 2,4 בחריגה מקו בניין, מרפסות שרות, תוספת בינוי ומרפסות זיז ע"פ נספח, יש להציג תוכנית צל לממ"ד ומרפסות ליתר הדירות - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/13/01 תחילת תוקף :	14/05/2026	חוות דעת תכנונית

18/07/1983 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *12604 תחילת תוקף 08.03.2012, אזור מגורים ג. *0821א, תחילת תוקף 08.11.1956, אזור מגורים כללי. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה, מס' יח"ד קווי בניין- המוצע בבקשה אינו חורג מהנל. נספח בינוי: בתכנית 12604 חל נספח בינוי 1 אשר הינו מנחה. קווי בניין: קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 12604 בהתאם לתוכנית מתאר. הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 21.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית - מוצעת עמודת ממ"דים החורגת מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) חזית דרומית- מרפסת זיז בקומה א' החורגת חלקית מקו בנין- (ראה סעיף מרפסת זיז)		

שטח בניה : המוצע בבקשה תואם במלואו לנספח בינוי. ממ"ד : קומת מרתף מפלס 1.75- : מוצע ירידת יסודות הממ"ד. קומת קרקע מפלס 0.00+ קומה א' מפלס 3.00+ , חזית צפונית –מוצע תוספת עמודת ממ"דים ל2 דיירים, בחריגה של 2 מ' מקו בניין אחורי- פורסמה הקלה כנדרש. עפ"י מדניות מהנדס העיר מכוח תיקון 163 לחוק יש להקפיד על תכנון הממ"דים באחידות בהתאם לפרופורציות הקיימות, ושתשמר אחידות אדריכלית וחזותית- יש להציע את הממ"ד המבוקש בהתאם לממ"ד שאושר בסמיכות אליו, כך שתשמר פרופורציה ואחידות בחזית. יש להציג מיקום חלון בחזית אחרת כדי לא לפגוע בבניין השכן. תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל ליתר הדירות. מרפסות שרות : קומת קרקע מפלס 0.00+ , קומה א' מפלס 3.00+ , חזית דרומית : מוצעות מרפסות שרות מקורות בשטח של כ- 4 מ"ר, בעומק של 1.5 מ' וברוחב של 2.65 מ', המרפסות מוצעות חלקית, בשונה מנספח בינוי בגלל הממ"ד המוצע בחזית זו. שטח שרות מותר לדירות 2,4 : 4.3 מ"ר כל אחת. מוצע : 3.97 מ"ר- המוצע בבקשה עומד במותר. מרפסת זיז : קומת קרקע מפלס 0.00+ חזית צפונית : מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 4.51 מ"ר, ברוחב של 1.07 מ', בהתאם לנספח. קומה א' מפלס 3.00+ , חזית צפונית : מוצע מרפסת זיז בשטח של 4.21 מ"ר בעומק של 2.3 מ', בחריגה מקו בניין, בהתאם לנספח.		

הריסה : המבנה המסומן להריסה בצהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה. שלביות ביצוע : עפ"י תוכנית 12604 סעיף 7.1 : תוספת הבניה תבנה בשלבים באופן שכל יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד- מוצע בבקשה תוספת בניה רק ליח"ד אחת ליד חדר מדרגות- פורסמה הקלה כנדרש. תימוכין קניינים : ל"ר, מוצע בבקשה תוספות בהתאם לנספח. סעיף חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנין לפי הוראות ת"י 413. הוגש נוהל בקרה הנדסית ע"י י.ש. למעי- מהנדסי בניין. אישורי גורמים : איכות סביבה – אושר. שפי"ע - אושר. בקרה הנדסית- התקבל חו"ד מהנדס.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"דים לדירות 2,4 בחריגה מקו בניין, מרפסות שרות, תוספת בינוי ומרפסות זיז ע"פ נספח, יש להציג תוכנית צל לממ"ד ומרפסות ליתר הדירות - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת שטח לממד מחוץ לקו בניין הקלה בשונה מנספח בינוי הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד	24/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	הגשת ערבות בנקאית בסך 8,192 ש"ח עבור שימור העצים.	12
	יש לשלוח את אישור סקר העצים מחדש כיוון שהייתה טעות במס' התיק באישור	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת ממ"דים לדירות 2,4 בחריגה מקו בניין, מרפסות שרות, תוספת בינוי ומרפסות זיז ע"פ נספח, פורסמו הקלות כנדרש- יש להציג תוכנית צל לממ"ד ומרפסות ליתר הדירות.

ממ"ד :

קומת מרתף מפלס 1.75- : מוצע ירידת יסודות הממ"ד.

קומת קרקע מפלס 0.00+ קומה א' מפלס 3.00+ , חזית צפונית – מוצע תוספת עמודת ממ"דים ל2 דיירים, בחריגה של 2 מ' מקו בניין אחורי- פורסמה הקלה כנדרש.

עפ"י מדניות מהנדס העיר מכוח תיקון 163 לחוק יש להקפיד על תכנון הממ"דים באחידות בהתאם לפרופורציות הקיימות, ושתשמר אחידות אדריכלית וחזותית- יש להציע את הממ"ד המבוקש בהתאם לממ"ד שאושר בסמיכות אליו, כך שתשמר פרופורציה ואחידות בחזית.

יש להציג מיקום חלון בחזית אחרת כדי לא לפגוע בבניין השכן.

תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל ליתר הדירות.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת ממ"דים לדירות 2,4 בחריגה מקו בניין, מרפסות שרות, תוספת בינוי ומרפסות זיז ע"פ נספח, יש להציג תוכנית צל לממ"ד ומרפסות ליתר הדירות - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2012/0740.02</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע +ממד ומבואה +מרפסות סגורות,זיז וגג, מחסנים וריצוף חוץ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אריאלי נחום
עורך הבקשה	גברת ראם מרים
מתכנן השלד	מר שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	64

כתובת האתר

מעגלי הרים לזין 21 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	114	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			
4520	תחילת תוקף	16/03/1999			
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת סנהדריה רחוב מעגלי הרים לזין 21 קיים בניין בחלקה משותפת עם מספר ביניי נים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לבנין מספר 125

התרי בניה קודמים :

לדירת המבקשים קיים היתר בניה שניתן בבקשה 1997.363.1

וכן קיים היתר לבנין שניתן בת.ב 2012.740

פרסום הקלות או משלוח הודעות

—פרסמו את ההקלות הבאות :

תוספת ממ"ד ומבואה מעבר למותר בתכנית

תוספת מרפסת זיז לעומק 2 מטר מעבר למותר בתכנית

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות טרם החזרת הבקשה לדיון ביצעו פרסום חוזר בשל מספר שינויים שבוצעו בשל החלטת הוועדה כולל הגדלת הממ"ד .

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

מידע קודם

מתאריך	
18/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה מובאת לוועדה לאישור .
17/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/02 תחילת תוקף : 21/07/1977 ייעוד הקרקע : בתאריך 30.7.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת

עוד הוחלט לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת אשר הופצה לפרסום חוזר בשל מספר שינויים אשר בוצעו כולל הגדלת הממ"ד - לא הוגשו התנגדויות ולכן הבקשה מובאת לוועדה לאחר שנבחנה תב"ע 1502 ד קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום 16.2.1996 בכפיפות למתאר 62 בנין מספר 125 ניתן לראות כי בתיק מידע קימת עוד תבע אשר חלה על החלקה מספר 4520 אשר לא קובעת בחלקה זו הוראות בינוי ולכן לא בוחנים לפי תב"ע זו סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר מבקשים בינוי בהתאם לנספח הכולל תוספת ממ"ד ומרפסות זיז ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר מבקשים ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים וכן מרפסות זיז יש להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לקוי הבנין המתקבלים מנספח התב"ע ולא קוי בנין לפי מתאר בלבד. – הוגש תיק מידע מעודכן . מס' קומות : מבקשים קומה המיועדת למחסנים מתחת לתוספת המותרת מכוח התב"ע בגובה של 220 מטר הדבר לא מהווה תוספת קומה בינוי להלן הבינוי המבוקש עבור דירות 27,31,35,39. קומת מרתף מבקשים 4 מחסנים לדירות 27,31,35 ו39 מתחת לקונטור תוספת הבניה והממ"ד המבוקש בגובה של 022 מטר עם גישה חיצונית ע"י שביל משותף ניתן לאשר את התכנון של המחסנים היות ועומדים במדיניות המחלקה בנושא . עוד ניתן לראות כי מבקשים פתח מילוט מהמקלט – יידרש אישור הג"א וכן ביקשו שינוי בפיתוח שטח וזאת לאחר שהגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים . קומת קרקע :		

מבקשים לדירה מספר 27 את הבינוי הבא מבקשים להשלים את תוספת הבניה אשר אושרה בעבר בת.ב. 97.363.1 בהתאם למידות התב"ע ניתן לאשר. מבקשים תוספת ממ"ד בחזית מזרחית בנוסף לבינוי המותר לפי תב"ע ממ"ד זה כולל מבואה וחדר רחצה לפי תקנות החוק . עבור תוספת הממ"ד פורסמה הקלה וכן הוגשה הסכמה של 100% מדיירי העמודה וזאת כי כל העמודה מבקשת וכן הוצגה תוכנית צל לעמודה הצמודה ועבור כך ביצעו פרסום ניתן לראות כי באזור הממ"ד המבוקש יש עבירת בניה המבוקשת להריסה – כתנאי לתחילת עבודות יש להרוס בינוי זה . . מבקשים בחזית מערבית מרפסת זיז עם סגירה תואם תב,ע . ניתן לראות כי הסגירה בהתאם לסעיף 9(ב2) (להוראות התוכנית מבקשים בחזית דרומית פיתוח שטח של ריצוף חצר – הגישו הסכמות של 2/3 עבור הפיתוח כנדרש . קומה א ' מבקשים לדירה מספר 31 את הבינוי הבא : מבקשים בחזית מערבית מרפסת זיז עם סגירה תואם תב,ע - יש לצין כי מדובר בסגירה אחידה בהתאם 9(ב2) (להוראות התוכנית מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע ניתן לאשר מבקשים בחזית מזרחית תוספת ממ"ד ניתן לראות התייחסות בדירה 27 קומת קרקע מבקשים 2 מרפסות זיז פתוחות לשמים בעומק של 2 מטר אחת בחזית מזרחית ואחת בחזית דרומית וזאת לאחר שנתנו מענה למרפסות סוכה לכל העמודה בהתאם למדיניות המחלקה קומה ב ' מבקשים לדירה מספר 35 את הבינוי הבא : מבקשים בחזית מערבית מרפסת זיז עם סגירה תואם תב,ע יש לצין כי מדובר בסגירה אחידה בהתאם לסעיף 9(ב2) (להוראות התוכנית מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע ניתן לאשר מבקשים בחזית מזרחית תוספת ממ"ד ניתן לראות התייחסות		

בדירה 27 קומת קרקע מבקשים מרפסת זיז פתוחה לשמים בעומק של 2 מטר בחזית דרומית וזאת בהתאם למענה עבור מרפסות סוכה לכל העמודה קומה ג ' מבקשים לדירה מספר 39 את הבינוי הבא לא מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע וזאת כי מימשו את הבינוי בגג המאפשר זאת בתנאי שלא בונים את הבינוי המותר בחזית וזאת בכפוף להוראות התב"ע האומרות כי "לא ניתן לאפשר בינוי לפי נספח התב"ע כאשר מימשו את הבינוי בגג וזאת מכוח סעיף 9 (א2 ")מבקשים בחזית מזרחית תוספת ממ"ד ניתן לראות התייחסות בדירה 27 קומת קרקע קומה ד ' הסירו את המרפסת גג אשר ביקשו מעל הממד, ד . שטח בניה : שטח עיקרי עבור דירות 27,31,35, מבקשים תוספת בניה המותרת מכוח נספח התב"ע . עבור דירה 39 לא מבקשים לממש את הבינוי בצד העמודה אלא מימשו את הבינוי המותר להם במקום על גבי הגג שטח שרות מבקשים לדירות 27,31,35,39 ממ"ד בהתאם לתקנות החוק וכן מבקשים לדירות 27,31,35,39 מחסן בשטח שלא עולה על 8% משטח הדירה ואת המרפסות המותרות לפי נספח . עוד ניתן לראות כי מבקשים מרפסות זיז לדירה 31 ודירה 35 בהתאם לתקנות החוק באופן כי המרפסות לא מקורות על מנת לא לחרוג מהשטח המותר לדירה שלבי ביצוע : בהתאם לסעיף ב 9 ג- להוראות התוכנית בדבר שתותר בניה תוספות הבניה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה – מבקשים בינוי מעל תוספת קימת ניתן לראות כי התוספת הוקמה באורך הקטן מהמותר ועכשיו מבקשים לנצל את מלא השטח ולכן עומדים בשלבויות הביצוע . התנגדויות : לא הוגשו		

תוספת ממ,ד ומבואה מעבר למותר בתוכנית תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר	24/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. מתכננים קומת מחסנים בשונה מהוראות התוכנית ומתאר 62 הדבר גורם ל : א- חריגה בשטח המחסנים וזאת כי בבקשה זו מבקשים מחסן העולה על 8% מהדירה אליה הוא מוצמד . ב- חריגה בשטח מותר לתכנון מחסנים וזאת כי סעיף 9 (א8) להוראות התוכנית מגביל את שטח המחסנים למתחת לקונטור התוספת בלבד . ג- גובה – לפי מתאר גובה קומת מחסנים לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 250 ויש להנמיך למותר . גישה מבקשים מחסנים מתחת לבינוי וזאת עפ"י תכנון לפי הוראות התב"ע – לפי הוראות התוכנית סעיף 9 א5 האומר כי חללים שיווצרו מתחת לתוספת יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכל הדיירים ולא יותר שימוש למגורים וכן בחללים אלו ניתן לתכנן מחסנים לפי סעיף 9 (א8) בתנאים הבאים : 1. המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה המוצעת בתוכנית 2. המחסנים יבנו בהתאם למתאר 62. 3. הגישה למחסנים לא תהא מהדירות אלא מתוך חדר מדרגות משותף במידה ויתברר שלא ניתן לאפשר גישה למחסנים מחדר מדרגות הוועדה מוסמכת לאשר גישה אחרת 4. רישום הערת אזהרה לתוספת המחסנים . 5. נדרשים לצרף חוות דעת מהנדס מוסמך האומר כי העבודה לא פוגעת ביציבות הבניין וזאת כי מבקשים לחפור מתחת לבינוי קיים . הבקשה כוללת תוספת 4 מחסנים מתחת לתוספת המותרת בתב"ע אך גם מתחת לשטח המבוקש לתוספת ממ"ד ומתחת לחשטח חצר המבוקשת וכן שטח המחסנים עולה על 8% ובגובה העולה על 220 וכן הגישה למחסנים לא מגרם מדרגות משותף וזאת כי יש מקלט שלא מאפשר אך במצב כזה יש להציג כניסה	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חיצונית אחת המוביל למעבר משותף וממערב זה כניסה למחסנים וכמובן כל זה מתחת לתוספת המותרת מכוח התב"ע. המחסנים מבוקשים באופן החוסם את יציאת החרום נדרשים לצרף אישור ג"א לשינוי יציאת החרום וזאת לפי סעיף 9(ב8) להוראות התוכנית . 2. מבקשים מרפסות בניגוד למדיניות המחלקה כך שאין מרפסות בצמד ובשטח של מרפסות מקורות החורגות מהמותר וכן עומק מרפסות הזיז עולה על 2 מטר ולכן ההקלה בדבר חריגת המרפסת נדחת 3. לא הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים לפיתוח שטח המבוקש . 4. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר מבקשים ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים וכן מרפסות זיז יש להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התיחסות לקוי הנין המתקבלים מנספח התב"ע ולא קוי בנין לפי מתאר בלבד . לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל וכן יש לצין את מספרי התרי הבניה אשר ניתנו לבינוי הקיים מתחת לעמודת המבקשים וכן לעדכן את טבלת ההקלות באופן שיש להסיר את ההקלות שפורסמו ולא מאושרות וכן יש לחשב נכון את הגדלת המרפסת הקיימת (לא מדובר במרפסת שרות אלא מרפסת . וכן יש להעביר 2 חתכים בתוספת הבניה ובאם מבקשים לסגור את המרפסת יש לצין כי הסגירה היא לפי סעיף 9 ב2 ולהציג בינוי עם מעקה תיקני לשכן מעל כולל ניקוזים , גבהים ופרוט כנדרש וזאת כי הפרוט בהרמוניקה דל ביותר . יש להציג תוכנית צל לעמודת ממ"ד לייתר השכנים בבנין לא הוצגה תוכנית כלל הנותנת מענה טרם החזרת הבקשה לדיון יש לבצע משלוח הודעות לתוכנית צל של הממ"ד אשר תוצג לשכנים ובתאום עם ראש הצוות יש לחשב את המרפסות המבוקשות לפי תב"ע כמרפסות מקורות ולא שרות וכן להתאים את שטחי הבניה המוצגים כקיימים להיתר הבניה כך ששטח מרפסת מקורה או שרות יוצג נכון . יש להגיש הסכמות של 2/3 עבור הפיתוח המבוקש אחרת יש להסיר מהבקשה . וכן יש להציג את הפיתוח של המבנה הצמוד וזאת כי מדובר בחלקה עם מספר בנינים סמוכים . . מכיוון ולדירה 27 יש עבירת בניה אשר מבוקשת להכשרה יש להגיש אישור מהנדס עבור ההריסה והבניה והפיכת השטח לממ"ד ועבור ייתר התוספת הקיימת שלא ניתנת להכשרה יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסה טרם היתר . וכן לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המבוקשת מעל עמודת		

הממ"ד לדירה 39 וכמובן יש לציין בקומה ג כי לא מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע וזאת כי מימשו את הבינוי בגג המאפשר זאת בתנאי שלא בונים את הבינוי המותר בחזית יש לציין זאת בהרמוניקה בדבר"לא ניתן לאפשר בינוי לפי נספח התב"ע כאשר מימשו את הבינוי בגג וזאת מכוח סעיף 9 (א2) " 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 מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. מתכננים קומת מחסנים בשונה מהוראות התוכנית ומתאר 62 הדבר גורם ל: א- חריגה בשטח המחסנים וזאת כי בבקשה זו מבקשים מחסן העולה על 8% מהדירה אליה הוא מוצמד . ב- חריגה בשטח מותר לתכנון מחסנים וזאת כי סעיף 9 (א8) להוראות התוכנית מגביל את שטח המחסנים למתחת לקונטור התוספת בלבד . ג- גובה – לפי מתאר גובה קומת מחסנים לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 250 ויש להנמיך למותר . גישה מבקשים מחסנים מתחת לבינוי וזאת עפ"י תכנון לפי הוראות התב"ע – לפי הוראות התוכנית סעיף 9 א5 האומר כי חללים שיווצרו מתחת לתוספת יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכל הדיירים ולא יותר שימוש למגורים וכן בחללים אלו ניתן לתכנן מחסנים לפי סעיף 9 (א8) בתנאים הבאים : 1. המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה המוצעת בתוכנית 2. המחסנים יבנו בהתאם למתאר 62. 3. הגישה למחסנים לא תהא מהדירות אלא מתוך חדר מדרגות משותף במידה ויתברר שלא ניתן לאפשר גישה למחסנים מחדר מדרגות הוועדה מוסמכת לאשר גישה אחרת 4. רישום הערת אזהרה לתוספת המחסנים . 5. נדרשים לצרף חוות דעת מהנדס מוסמך האומר כי העבודה לא פוגעת ביציבות הבניין וזאת כי מבקשים לחפור מתחת לבינוי קיים .	20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה כוללת תוספת 4 מחסנים מתחת לתוספת המותרת בתב"ע אך גם מתחת לשטח המבוקש לתוספת ממ"ד ומתחת לחשטח חצר המבוקשת וכן שטח המחסנים עולה על 8% ובגובה העולה על 220 וכן הגישה למחסנים לא מגרם מדרגות משותף וזאת כי יש מקלט שלא מאפשר אך במצב כזה יש להציג כניסה חיצונית אחת המוביל למעבר משותף וממעבר זה כניסה למחסנים וכמובן כל זה מתחת לתוספת המותרת מכוח התב"ע. המחסנים מבוקשים באופן החוסם את יציאת החרום נדרשים לצרף אישור ג"א לשינוי יציאת החרום וזאת לפי סעיף 9(ב8) להוראות התוכנית . 2. מבקשים מרפסות בניגוד למדיניות המחלקה כך שאין מרפסות בצמד ובשטח של מרפסות מקורות החורגות מהמותר וכן עומק מרפסות הזיז עולה על 2 מטר ולכן ההקלה בדבר חריגת המרפסת נדחת 3. לא הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים לפיתוח שטח המבוקש . 4. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר מבקשים ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים וכן מרפסות זיז יש להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התיחסות לקוי הנין המתקבלים מנספח התב"ע ולא קוי בנין לפי מתאר בלבד . לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל וכן יש לצין את מספרי התרי הבניה אשר ניתנו לבינוי הקיים מתחת לעמודת המבקשים וכן לעדכן את טבלת ההקלות באופן שיש להסיר את ההקלות שפורסמו ולא מאושרות וכן יש לחשב נכון את הגדלת המרפסת הקיימת (לא מדובר במרפסת שרות אלא מרפסת . וכן יש להעביר 2 חתכים בתוספת הבניה ובאם מבקשים לסגור את המרפסת יש לצין כי הסגירה היא לפי סעיף 9 ב2 ולהציג בינוי עם מעקה תיקני לשכן מעל כולל ניקוזים , גבהים ופרוט כנדרש וזאת כי הפרוט בהרמוניקה דל ביותר . יש להציג תוכנית צל לעמודת ממ"ד לייתר השכנים בבנין לא הוצגה תוכנית כלל הנותנת מענה טרם החזרת הבקשה לדיון יש לבצע משלוח הודעות לתוכנית צל של הממ"ד אשר תוצג לשכנים ובתאום עם ראש הצוות יש לחשב את המרפסות המבוקשות לפי תב"ע כמרפסות מקורות ולא שרות וכן להתאים את שטחי הבניה המוצגים כקיימים להיתר הבניה כך ששטח מרפסת מקורה או שרות יוצג נכון . יש להגיש הסכמות של 2/3 עבור הפיתוח המבוקש אחרת יש להסיר מהבקשה .וכן יש להציג את הפיתוח של המבנה הצמוד וזאת כי מדובר בחלקה עם מספר בנינים סמוכים . . מכיוון ולדירה 27 יש עבירת בניה אשר מבוקשת להכשרה יש	

להגיש אישור מהנדס עבור ההריסה והבניה והפיכת השטח לממ"ד ועבור ייתר התוספת הקיימת שלא ניתנת להכשרה יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסה טרם היתר . וכן לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המבוקשת מעל עמודת הממ"ד לדירה 39 וכמובן יש לצין בקומה ג כי לא מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע וזאת כי מימשו את הבינוי בגג המאפשר זאת בתנאי שלא בונים את הבינוי המותר בחזית יש לצין זאת בהרמוניקה בדבר"לא ניתן לאפשר בינוי לפי נספח התב"ע כאשר מימשו את הבינוי בגג וזאת מכוח סעיף 9 (א2) " תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/02 תחילת תוקף : 21/07/1977 ייעוד הקרקע : מגורים מסמכי התב"ע : תב"ע 1502 ד קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום 16.2.1996 בכפיפות למתאר 62 . בנין מספר 125 ניתן לראות כי בתיק מידע קימת עוד תבע אשר חלה על החלקה מספר 4520 אשר לא קובעת בחלקה זו הוראות בינוי ולכן לא בוחנים לפי תב"ע זו . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר מבקשים בינוי בהתאם לנספח	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

הכולל תוספת ממ"ד ומרפסות זיז ניתן לראות התיחסות סעיף בינוי . . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר מבקשים ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים וכן מרפסות זיז יש להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התיחסות לקוי הנין המתקבלים מנספח התב,ע ולא קוי בנין לפי מתאר בלבד . מס' קומות : מבקשים קומה המיועדת למחסנים מתחת לתוספת המותרת מכוח התב,ע באם לא יבקשו קומה בגובה המותר למחסנים הדבר מהווה תוספת קומה ועבור כך לא פורסמה הקלה ולא הוכח שטחי לשימוש בשטח עיקרי . בינוי להלן הבינוי המבוקש עבור דירות 27,31,35,39 . קומת מרתף מבקשים 4 מחסנים לדירות 27,31,35 ו39 מתחת לקונטור תוספת הבניה והממ"ד המבוקש בגובה של 250 מטר עם גישה חיצונית לכל מחסן מתוך שביל מקורה . לא ניתן לאשר את התכנון של המחסנים ויש לעמוד בתנאים הבאים : גובה – לפי מתאר גובה קומת מחסנים לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 250 ויש להנמיך למותר . שטח – לפי מתאר ניתן לאפשר שטח מחסן עד 8% משטח הדירה יש להראות חישוב עבור כך ורק אח"כ תיבחן עמידות השטח יובהר כי שטח המחסן נגזר משטח עיקרי בלבד ללא שטח מרפסות מקורות . (כך ששטח מחסן המוצמד לדירה יעמוד על 9 מ"ר גישה – מבקשים מחסנים מתחת לבינוי וזאת עפ"י תכנון לפי הוראות התב"ע – לפי הוראות התוכנית סעיף 9 א5 האומר כי חללים שיווצרו מתחת לתוספת יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכל הדיירים ולא יותר שימוש למגורים וכן בחללים אלו ניתן לתכנן מחסנים לפי סעיף 9 (א8) בתנאים הבאים : 1.המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה המוצעת בתוכנית 2.המחסנים יבנו בהתאם למתאר 62. 3. הגישה למחסנים לא תהא מהדירות אלא מתוך חדר מדרגות משותף במידה ויתברר שלא ניתן לאפשר גישה למחסנים מחדר מדרגות הוועדה מוסמכת לאשר גישה אחרת		

4. רישום הערת אזהרה לתוספת המחסנים . 5. נדרשים לצרף חוות דעת מהנדס מוסמך האומר כי העבודה לא פוגעת ביציבות הבניין וזאת כי מבקשים לחפור מתחת לבינוי קיים . הבקשה כוללת תוספת 4 מחסנים מתחת לתוספת המותרת בתב"ע אך גם מתחת לשטח המבוקש לתוספת ממ"ד ומתחת לחשטח חצר המבוקשת וכן שטח המחסנים עולה על 8% ובגובה העולה על 220 וכן הגישה למחסנים לא מגרם מדרגות משותף וזאת כי יש מקלט שלא מאפשר אך במצב כזה יש להציג כניסה חיצונית אחת המוביל למעבר משותף וממערב זה כניסה למחסנים וכמובן כל זה מתחת לתוספת המותרת מכוח התב"ע. המחסנים מבוקשים באופן החוסם את יציאת החרום נדרשים לצרף אישור ג"א לשינוי יצאת החרום וזאת לפי סעיף 9(ב8) להוראות התוכנית . קומת קרקע : מבקשים לדירה מספר 27 את הבינוי הבא : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית מזרחית בנוסף לבינוי המותר לפי תב"ע ממ"ד זה כולל מבואה לפי תקנות החוק . שטח הממ"ד הוא 9+ עובי קירות וכן שטח מבואה בהיקף של 5 מ"ר בסה"כ 17 מ"ר . עבור תוספת הממ"ד פורסמה הקלה וכן הוגשה הסכמה של 100% מדיירי העמודה וזאת כי כל העמודה מבקשת יש להציג תוכנית צל ברת מימוש לעמודה הצמודה ועבור כך לבצע משלוח הודעות . מכיוון ולדירה 27 יש עבירת בניה אשר מבוקשת להכשרה יש להגיש אישור מהנדס עבור ההריסה והבניה והפיכת השטח לממ"ד ועבור ייתר התוספת הקיימת שלא ניתנת להכשרה יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסה טרם היתר . מבקשים להשלים את תוספת הבניה אשר אושרה בעבר בת.ב. 97.363.1 בהתאם למידות התב"ע ניתן לאשר . מבקשים בחזית מערבית מרפסת זיז עם סגרה תואם תב"ע אך יש לצין כי מדובר בסגירה אחידה בהתאם לסעיף בתב"ע ולחשב שטח מרפסת זו כמרפסת מקורה . אופן סגירת המרפסות יהיה אחיד וזאת לפי סוף 9 (ב2) להוראות התוכנית יש לצין זאת בהרמוניקה . מבקשים בחזית דרומית פיתוח שטח של ריצוף חצר – לא הגישו הסכמות של 2/3 עבור הפיתוח המבוקש אחרת יש להסיר מהבקשה . וכן יש להציג את הפיתוח של המבנה הצמוד וזאת כי מדובר בחלקה עם מספר בנינים סמוכים . קומה א'		

מבקשים לדירה מספר 31 את הבינוי הבא : מבקשים בחזית מערבית מרפסת זיז עם סגרה תואם תב"ע אך יש לצין כי מדובר בסגירה אחידה בהתאם לסעיף בתב"ע ולחשב שטח מרפסת זו כמרפסת מקורה . אופן סגירת המרפסות יהיה אחיד וזאת לפי סוף 9 (ב2) להוראות התוכנית יש לצין זאת בהרמוניקה . מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע ניתן לאשר מבקשים בחזית מזרחית תוספת ממ"ד ניתן לראות התייחסות בדירה 27 קומת קרקע . מבקשים מרפסת זיז בעומק של 2 מטר כאשר חלק מהמרפסת מקורה עבור כך פורסמה הקלה אשר נדחת – לדירה זו קימת מרפסת בשטח מקורה העולה על 12 מ"ר ולכן לא ניתן לאפשר תוספת של מרפסות מקורות וכן לעניין מרפסת הזיז הפתוחה לשמים לא ניתן לאשר וזאת כי אין מרפסות בצמד בחזית זו וזאת כי המרפסת של השכן מעל לא מאושרת כי העומק עולה על 2 מטר וכן אין מענה למרפסות סוכה (פתוחות) לכל דיירי העמודה בהתאם למדיניות המחלקה . קומה ב' מבקשים לדירה מספר 35 את הבינוי הבא : מבקשים בחזית מערבית מרפסת זיז עם סגרה תואם תב"ע אך יש לצין כי מדובר בסגירה אחידה בהתאם לסעיף בתב"ע ולחשב שטח מרפסת זו כמרפסת מקורה . אופן סגירת המרפסות יהיה אחיד וזאת לפי סוף 9 (ב2) להוראות התוכנית יש לצין זאת בהרמוניקה . מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע ניתן לאשר מבקשים בחזית מזרחית תוספת ממ"ד ניתן לראות התייחסות בדירה 27 קומת קרקע . מבקשים מרפסת זיז בעומק העולה על 2 מטר – לא ניתן לאשר מרפסת זיז בעומק העולה על 2 מטר וכן אין מרפסות בצמד בחזית זו וזאת כי המרפסת של השכן מתחת לא מאושרת כי לא ניתן לאפשר תוספת של מרפסות מקורות לדירתו וכן אין מענה למרפסות סוכה (פתוחות) לכל דיירי העמודה בהתאם למדיניות המחלקה . קומה ג' מבקשים לדירה מספר 39 את הבינוי הבא : לא מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע וזאת כי מימשו את הבינוי בגג המאפשר זאת בתנאי שלא בונים את הבינוי המותר בחזית יש לצין זאת בהרמוניקה בדבר"לא ניתן לאפשר בינוי לפי נספח התב"ע כאשר מימשו את הבינוי בגג וזאת מכוח סעיף 9 (א2) "		

מבקשים בחזית מזרחית תוספת ממ"ד ניתן לראות התייחסות בדירה 27 קומת קרקע . קומה ד' מבקשים לדירה מספר 39 תוספת מרפסת גג מעל הממ"ד לא ניתן לאשר מרפסת גג על ממ"ד וכן יש לצין מספר היתר בניה של התוספת אשר אושרה בגג . עוד יודגש כי לא הגישו תיק מידע הכולל קו בנין מפורט עם התייחסות לנספח התב"ע אלא קו בנין כללי בהתאם למתאר 62 ולכן יש להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לנספח התב"ע ורק לאחר מכן תיבחן באם ש חריגה למרפסת . שטח בניה : הנושא יבחן לאחר הגשת תוכנית מתוקנת . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לצין את מספרי התרי הבניה אשר ניתנו לבינוי הקיים מתחת לעמודת המבקשים וכן לעדכן את טבלת ההקלות באופן שיש להסיר את ההקלות שפורסמו ולא מאושרות וכן יש לחשב נכון את הגדלת המרפסת הקיימת (לא מדובר במרפסת שרות אלא מרפסת . וכן יש להעביר 2 חתכים בתוספת הבניה ובאם מבקשים לסגור את המרפסת יש לצין כי הסגירה היא לפי סעיף 9 ב2 ולהציג בינוי עם מעקה תיקני לשכן מעל כולל ניקוזים , גבהים ופרוט כנדרש וזאת כי הפרוט בהרמוניקה דל ביותר . יש להציג תוכנית צל לעמודת ממ"ד לייתר השכנים בבנין לא הוצגה תוכנית כלל הנותנת מענה טרם החזרת הבקשה לדיון יש לבצע משלוח הודעות לתוכנית צל של הממ"ד אשר תוצג לשכנים ובתאום עם ראש הצוות יש לחשב את המרפסות המבוקשות לפי תב"ע כמרפסות מקורות ולא שרות וכן להתאים את שטחי הבניה המוצגים כקיימים להיתר הבניה כך ששטח מרפסת מקורה או שרות יוצג נכון . יש להגיש הסכמות של 2/3 עבור הפיתוח המבוקש אחרת יש להסיר מהבקשה .וכן יש להציג את הפיתוח של המבנה הצמוד וזאת כי מדובר בחלקה עם מספר בנינים סמוכים . מכיוון ולדירה 27 יש עבירת בניה אשר מבוקשת להכשרה יש להגיש אישור מהנדס עבור ההריסה והבניה והפיכת השטח לממ"ד ועבור ייתר התוספת הקיימת שלא ניתנת להכשרה יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסה טרם היתר .		

וכן לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המבוקשת מעל עמודת הממ"ד לדירה 39 וכמובן יש לציין בקומה ג כי לא מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע וזאת כי מימשו את הבינוי בגג המאפשר זאת בתנאי שלא בונים את הבינוי המותר בחזית יש לציין זאת בהרמוניקה בדבר"לא ניתן לאפשר בינוי לפי נספח התב"ע כאשר מימשו את הבינוי בגג וזאת מכוח סעיף 9 (א2) " שלבי ביצוע : בהתאם לסעיף ב 9 ג-3 להוראות התוכנית בדבר שתותר בניה תוספות הבניה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה – מבקשים בינוי מעל תוספות קימות ובכך עומדים בשלבויות הביצוע אך יש לציין מספר היתרי בניה של התוספת . התנגדויות : לא הוגשו		
תוספת ממ"ד ומבואה מעבר למותר בתכנית תוספת מרפסת זיז לעומק 2 מטר מעבר למותר בתכנית.	18/03/2025	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור .

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1965/0568.03</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסנים + תוספת בניה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרי ו-2 נוספים קלמן נחמיה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב דב
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב עוזיאל 3, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	222	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11368	תחילת תוקף	04/09/2007	222	אזור מגורים מיוחד	619

תאור הבקשה

תוספת מחסנים + תוספת בניה על הגג

מידע קודם

מתאריך	24/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
ענייניו בבקשה להיתר תואמת תוכנית 11368, אשר נידונה בוועדת ערר, אשר התקבל ע"י המתנגדים המתגוררים בבניין.		

העוררים הגישו את התנגדותם למימוש הבינוי, בין היתר בטענה כי יש לפעול למימוש בינוי ולקידום בקשה לתמ"א 38 על מנת להביא לחיזוק המבנה. בעניין זה יובהר כי הוראות תכנית זו לא כללו פתרון מיגוני לכל הבניין. בהחלטה שהתקבלה בדיון בערר מיום 01.10.2024 נקבע בסעיף 6 כי הבקשה תיבחן ע"י מהנדס העיר לעניין אי מתן פתרון מיגוני. חו"ד של מהנדס העיר בעניין התקבלה בתאריך 10.10.2024 ומהנדס העיר אישר את קידום התכנית בכפוף לאישור פיקוד העורף. באשר לסעיף 8 בהחלטה כאמור, רשמה בפניה וועדת ערר כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. טרם הוצאת ההיתר נבחן הנושא ונמצא כי תיק התמ"א לא התקדם באופן רשמי. לאור זאת הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להוצאת ההיתר. כעת מוחזרת הבקשה לדיון חוזר לאחר הוצאת היתר הבנייה בעקבות קבלת ערר, בטענה כי אכן קודם תיק תמ"א 38. עם בדיקת הערר פנה הצוות המקצועי למחלקת תכנון ומצא כי אכן קודם תיק התמ"א באופן תקין וכי בפני הוועדה המקומית לא עמדו כל הנתונים הנכונים. לאור האמור הבקשה מובאת לוועדה לבחינת הנושא זאת לאחר קבלת עדכון ממחלקת תכנון כאמור.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11368 תחילת תוקף : 04/09/2007 ייעוד הקרקע :	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : רקע לבקשה : התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה. לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. בהחלטה שהתקבלה בדיון בתאריך 01.10.2024 נקבע בסעיף 6 כי הבקשה תיבחן ע"י מהנדס העיר לעניין אי מתן פתרון מיגוני, חו"ד של מהנדס העיר בעניין התקבלה בתאריך 10.10.2024 ומהנדס העיר אישר את קידום התכנית בכפוף לאישור יקוד העורף. בבירור מול התכנון התקבלה תשובה כי בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. לאחר מכן, ביום 3.12.2025 התיק נדון בוועדה לבחינת האמור בהחלטת ערר, התקבלה החלטה כדלהלן : " נבדק ונמצא שבמרץ 2025 נפתח תיק תמ"א לא הושלמו חו"ד ולכן הבקשה לא קודמה וועדת ערר אמרה לשקול טענה זו לאור הנסיבות - הנסיבות מצביעות שלא קודם תיק תמ"א - כך שכנראה אין כוונה אמיתית להתקדם במסגרת תמ"א		

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". ביום 19.1.2026 הופק היתר בניה. כעת מוחזרת הבקשה לדיון חוזר לאחר הוצאת היתר הבנייה בעקבות קבלת ערר, בטענה כי אכן קודם תיק תמ"א 38 עם בדיקת הערר פנה הצוות המקצועי למחלקת תכנון ומצא כי אכן קודם תיק התמ"א באופן תקין לתיק תמ"א וכי בפני הוועדה המקומית לא עמדו כל הנתונים הנכונים. לאור האמור הבקשה מובאת לוועדה לבחינת הנושא זאת לאחר קבלת עדכון ממחלקת תכנון כאמור.		
נבדק ונמצא שבמרץ 2025 נפתח תיק תמ"א לא הושלמו חו"ד ולכן הבקשה לא קודמה וועדת ערר אמרה לשקול טענה זו לאור הנסיבות - הנסיבות מצביעות שלא קודם תיק תמ"א - כך שכנראה אין כוונה אמיתית להתקדם במסגרת תמ"א לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת אדריכלית התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה. לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות.	03/12/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית, התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר. השלב בו נמצא התיק: התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.		
חוות דעת אדריכלית התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה. לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית, התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר. השלב בו נמצא התיק: התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.	19/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11368 תחילת תוקף : 04/09/2007 ייעוד הקרקע :	19/11/2025	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 חוות דעת אדריכלית התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה. לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית , התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר. השלב בו נמצא התיק : התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.		
עניינו בבקשה להיתר מס' 1965/0568.03 לתוספת בינוי על גג מבנה קיים ברחוב הרב עוזיאל 3 , בשכונת בית וגן בירושלים. הבינוי המוצע בבקשה תואם את הוראות התכנית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו); ערר 1051/19 זקש אשר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו). העוררים בפנינו הגישו התנגדותם לוועדה המקומית למימוש הבינוי, בין היתר בטענה כי יש לפעול למימוש בינוי בהתאם להוראות תמ"א 38/1 על מנת להביא לחיזוק המבנה. בהקשר זה יצוין, כי התכנית התקפה אשר אושרה בשנת 2007 והיא כוללת הרחבות לכל הדירות בבניין, ובכלל זה לדירות הקיימות בקומת הגג בהיקף של כ- 70 מ"ר עיקרי לכל דירה. במסגרת הוראות התכנית ונספח הבינוי לה, לא נכלל בהיקף השטח העיקרי המוצע בינוי	01/10/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עבור ממ"ד. החלטות ועדת ערר זו קבעו לא אחת כי ככל שמדובר בתוספת בינוי משמעותית, מכוח תכנית שאושרה לאחר שאושרו תקנות ההתגוננות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן- 1990 - שטח הבינוי עבור ההרחבה נדרש לכלול מרחב מוגן. ראה החלטתנו בערר (י-ס) 1044/19 עליוזה בן מחה נ' הועדה המקומית . . כך גם, אין מחלוקת כי בינוי על הגג בהיקף של קומה שלמה עולה על פני הדברים על 2% ממסת המבנה ונדרש לחיזוק המבנה בכללותו בהתאם לת"י 413 בדיון בפנינו, הובהר, כי הבנייה תיעשה כבנייה קלה, ומהנדס הוועדה המקומית יבחן האם הבינוי הקל עולה על 2% ממסת המבנה. כך גם הובהר כי ככל שפקע"ר יאשר את השימוש במקלט הקיים כמענה מיוגן, הדבר מקובל על הוועדה המקומית ולא יידרש במסגרת הבינוי הנוסף שימוש עבור מרחב מוגן. . בנסיבות אלו, מדובר בהיתר תואם תכנית וועדת הערר נעדרת סמכות לדון בערר. . עם זאת, ועדת הערר סבורה כי ראוי היה שהתיק ייבחן על ידי מהנדס העיר בחוזר, באשר לפתרון מיוגן שינתן גם למבקשי ההיתר, בפרט כשמדובר בדירות בקומה 3 והצורך הברור והמיידי בהתקנת מרחב מוגן בצמוד לדירה וזאת בהתאם להחלטות נרחבות שניתנו על ידי ועדת ערר זו. . באשר לטענות הקנייניות ראוי לטענות אלה שייבחנו בפני הערכאות המוסמכות, וגם זאת בשים לב לעובדה כי הגג אינו מוצמד לדירות מבקשי ההיתר. . רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל וייפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. . בנסיבות אלה אין צו להוצאות. תוקף החלטת וועדה היינו בארכיב האופטח .		
לאחר שהוועדה קראה את מכתבי ההתנגדות ובחנה את הבקשה מחליטה לאשר את הבקשה ללא זימון הצדדים. מקבלת את ההתנגדות של גב' אסתר קבליו לענין המחסן, כפי שיפורט בהמשך ההחלטה בעניין התיקון הנדרש.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לטענת יתר המתנגדים לענין תמא 38, הבקשה תואמת תבע במדויק ולאחר בחינה לא נמצא כי קיים הליך כלשהו של התקדמות בעניין תמ"א 38 בבניין. על כן הוועדה דוחה טענה זו. לטענה לעניין ההליך הפרסומי בתיק, בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36, כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדרש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36. הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים הבאים: לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת, כפי הכוונה התכנונית העולה מנספי התב"ע. ועל כן יש לבטל מחסן זה מהבקשה. במקומו, המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשויד לכאורה לדירה מס' 10. יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. תיקון תכנית a		
התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתן: המתנגדים משה טויטו, בני מרקו, יחיאל חיא לוי, מרדכי גרבלי, חנה מימי משולם, מיכאל פרץ- האפוטרופוס של מרים פרץ, מציינים כי הדיירים מנהלים מו"מ עם יזמי נדל"ן עבור תכנית תמ"א 38 בבניינם.	30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הם מעוניינים בממ"דים לדיירים, וכן במעלית. הם טוענים אף כי הגג הינו משותף ולכן הם לא מוכנים לבניה עליו. כמו"כ הם טוענים כי הפרסום לא נעשה עפ"י חוק. המתנגדת אסתר קובליו מתנגדת ללקיחת המחסן שלה, מחסן מס' 10 המשויך לדירתה עפ"י התב"ע, ע"י המבקש מדירה מס' 10. תגובת המחלקה : לפי בדיקה שבוצעה לא נעשה כל צעד בתמ"א 38 מול מוסדות התכנון. כמו"כ בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36 , כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36, הדיירים יכולים לעיין שם. ע"כ להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה הינה תואמת תב"ע. מעבר לזאת- לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת. המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשוויך לכאורה לדירה מס' 10. באם יוחלט לאשר את הבקשה : חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה תואמת תב"ע, יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע.		

מוצעים שלושה מחסנים, אולם מחסן מס' 10 שייך לדירה מס' 1 ולא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, נדרש להסירו מהבקשה, ניתן להציע את מחסן מס' 1. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11368 תחילת תוקף : 04/09/2007 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 1042, 1279 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא תותר תוספת של יח"ד גובה הבניה המירבי קווי הבניין המפורטים נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה, מס' קומות, קווי בניין.	01/04/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין ע"ב סימן את קווי הבניין כפי שהתקבל ע"ג תיק המידע. אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מוצעת קומה נוספת על הגג. קיימות 3 קומות מותר קומה אחת נוספת מעל הקרקע- עומד במותר. מותרת קומה נוספת מתחת לקרקע כקיים – עומד במותר. גבהים המוצע עומד בגובה המותר בנספח הבינוי. הגובה המירבי המותר : 14.58 מ', כמצוין ע"ג הבקשה. מספר יחידות דיור אין שינוי במספר יח"ד הקיים. מוצעות הרחבות בלבד.		

שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי בסך : 188.83 מ"ר עבור 3 דיירים. קונטור המוצע תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישב כראוי את כל הנדרש, מרפסות שרות חושבו לעיתים כמרפסת ולעיתים כשטח עיקרי כאשר נדרש לחשב כשרות. כמו"כ חלק מחדר המדרגות שנחשב הורדה חושב כשטח עיקרי. יש לתקן את החישוב כנ"ל מאחר וכעת חורג מעט מהמותר- מהווה סטיה נכרת. שטחי שרות : מוצע חדר מדרגות לקומה החדשה כפי המוצג ע"ג התב"ע. שטח המוצע : 16.58 מ"ר- אין מניעה לאשר, עומד במותר. מוצעים 3 מחסנים עבוד הדיירים למעלה, המחסנים מוצעים לפי המספור שלהם והשיוך לדירות 8, 9, 10. חישוב המחסנים לא ממש מדויק, יש להתאים במדויק לתב"ע. שטחי המחסנים המוצעים : 34.87 מ"ר. יש לחשב את מרפסות השרות כשרות. ממדים לא רלוונטי, לא מוצעים מרחבים מוגנים בבקשה זו. חדרים מחוזקים לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מחסנים מוצעים שלושה מחסנים לכאורה עפ"י מספור שלהם בתב"ע, אולם מאחר ואחד המחסנים (מספר 10) בתב"ע מחובר לדירה מס' 1 באותה קומה, לא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, דייר מספר 10 יוכל לקבל את מחסן מס' 1. יש להציע את המחסן הנ"ל. מרפסות מוצעות מרפסות תואמות לתב"ע במדויק. שטחי המרפסות המוצעות : 39.65 מ"ר. יש לחשב את מרפסות השרות כשרות שלביות ביצוע הקומה הנוספת על הגג תבוצע בהינף אחד. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף		

הבקשה תואמת תב"ע לא נדרשים תימוכין קנייניים עקב כך. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 03/03/2024 ע"י כהן איתמר התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 08/01/2024 ע"י כהנה ענבל התקבל פטור ממחלקת שימור מתאריך 14/02/2024 ע"י יעקובוב אסנת התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתן : המתנגדים משה טויטו, בני מרקו, יחיאל חיא לוי, מרדכי גרבלי, חנה מימי משולם, מיכאל פרץ- האפוטרופוס של מרים פרץ, מציינים כי הדיירים מנהלים מו"מ עם יזמי נדל"ן עבור תכנית תמ"א 38 בבניינים. הם מעוניינים בממ"דים לדיירים, וכן במעלית. הם טוענים אף כי הגג הינו משותף ולכן הם לא מוכנים לבניה עליו. כמו"כ הם טוענים כי הפרסום לא נעשה עפ"י חוק. המתנגדת אסתר קובליו מתנגדת ללקיחת המחסן שלה, מחסן מס' 10 המשויך לדירתה עפ"י התב"ע, ע"י המבקש מדירה מס' 10. תגובת המחלקה : לפי בדיקה שבוצעה לא נעשה כל צעד בתמ"א 38 מול מוסדות התכנון. כמו"כ בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36 , כך שיתכן באמת		

שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36, הדיירים יכולים לעיין שם. ע"כ להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה הינה תואמת תב"ע. מעבר לזאת- לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת. המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשוויך לכאורה לדירה מס' 10. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה תואמת תב"ע, יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. מוצעים שלושה מחסנים, אולם מחסן מס' 10 שייך לדירה מס' 1 ולא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, נדרש להסירו מהבקשה, ניתן להציע את מחסן מס' 1.		

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	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	כן
5	תשלום אגרת בניה	כן
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
9	הבינוי מכוח התב"ע לא כלל פתרון מיגוני, ועדת ערר קבעה כי נושא זה יבחן בחוזר ע"י מהנדס העיר	כן

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

עניינו בבקשה להיתר תואמת תוכנית 11368, אשר נידונה בוועדת ערר, אשר התקבל ע"י המתנגדים המתגוררים בבניין.

העוררים הגישו את התנגדותם למימוש הבינוי, בין היתר בטענה כי יש לפעול למימוש בינוי ולקידום בקשה לתמ"א 38 על מנת להביא לחיזוק המבנה. בעניין זה יובהר כי הוראות תכנית זו לא כללו פתרון מיגוני לכל הבניין.

בהחלטה שהתקבלה בדיון בערר מיום 01.10.2024 נקבע בסעיף 6 כי הבקשה תיבחן ע"י מהנדס העיר לעניין אי מתן פתרון מיגוני.

חו"ד של מהנדס העיר בעניין התקבלה בתאריך 10.10.2024 ומהנדס העיר אישר את קידום התכנית בכפוף לאישור פיקוד העורף.

באשר לסעיף 8 בהחלטה כאמור, רשמה בפניה וועדת ערר כי ככל וייפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות.

טרם הוצאת ההיתר נבחן הנושא ונמצא כי תיק התמ"א לא התקדם באופן רשמי.

לאור זאת הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להוצאת ההיתר.

כעת מוחזרת הבקשה לדיון חוזר לאחר הוצאת היתר הבנייה בעקבות קבלת ערר, בטענה כי אכן קודם תיק תמ"א 38.

עם בדיקת הערר פנה הצוות המקצועי למחלקת תכנון ומצא כי אכן קודם תיק התמ"א באופן תקין וכי בפני הוועדה המקומית לא עמדו כל הנתונים הנכונים.

לאור האמור הבקשה מובאת לוועדה לבחינת הנושא זאת לאחר קבלת עדכון ממחלקת תכנון
כאמור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2018/0083.01</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה ע"ח מעטפת מאושרת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת גוטנטיג צפורה
עורך הבקשה	מר גדרון עמוס
מתכנן השלד	מר סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	44

כתובת האתר

שטחן אברהם 49, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	135	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג1648	תחילת תוקף	18/04/1990	135	אזור מגורים מיוחד	1364

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 10.10.2023 בת.ב 2018/0083 ובה אושר " תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בניה ע"פ תב"ע.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין מדורג בן 9 קומות ברחוב שטרן אברהם 49, גוש : 30415 חלקה : 135.

מצב מוצע :

קומה 4- מפלס 11.00- : חזית דרומית מוצע שימוש במעטפת המאושרת היתר 18/83.

הכוללת הרחבת דירה וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה בדבר שלביות ביצוע.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 135, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מוצע בבקשה שימוש במעטפת מאושרת לצורך שטח עיקרי וממ"ד.
	חוות דעת תכנונית :
	מוצע בבקשה שימוש במעטפת בנויה המאושרת בהיתר 18/83, עבור שטח עיקרי וממ"ד.
	בנין זה הינו בתהליך פינוי בינוי, בברור מול אמי ארבל נמצא כי

לא ניתן להוציא היתרי בניה בבניין זה, וכן עפ"י חו"ד נוספת מהלשכה המשפטית נאמר כי "בהתאם לחוות הדעת של אמי ארבל שקבע שמאחר שהבינוי המוצע סותר את תכנית 826685 שאושרה (בה לא נקבע כי ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לממ"ד על אף שאושרה התכנית) – לא ניתן להוציא היתר בנייה שסותר את התכנית המאושרת" יודגש כי יש חשיבות גבוהה לשימוש מידי בממ"ד זה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם להמליץ לוועדה המחוזית להחריג את הבקשה להיתר. יצוין כי עבור השימוש במעטפת הממ"ד נדרש לאשר גם מעטפת מאושרת לשטח עיקרי שהוא מעבר הבקשה לממ"ד. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1648ג תחילת תוקף : 18/04/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1648ג תחילת תוקף 18/04/1990, אזור מגורים מיוחד. * 1648ה תחילת תוקף 24/10/1997. *תוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 1648 ג קיים נספח בינוי מפורט התוספת המבוקשת בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1648 ג ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 1648 ג סעיף 6 : "הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד לכל בנין ובנין" במסגרת הבקשה פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. שטח בניה : מעבר לשימוש מעטפת הממ"ד מוצע גם שימוש במעטפת לשטח עיקרי לצורך הרחבת הדירה. מוצע בבקשה שימוש במעטפת מאושרת בתיק 18/83 להרחבת דירה קיימת בסך של 15.66 מ"ר, עפ"י התב"ע בחלקה 135 מותר תוספת של 1402 מ"ר. $36 \times 1402 = 38.94$ מ"ר לכל דירה- המוצע בבקשה עומד במותר. ממ"ד : מוצע בבקשה שימוש במעטפת מאושרת לממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו. הממ"ד אינו חורג מקווי בניין.		

אישורי גורמים : שפ"ע – אושר. איכות סביבה – ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה שימוש במעטפת בנויה המאושרת בהיתר 18/83, עבור שטח עיקרי וממ"ד. בנין זה הינו בתהליך פינוי בינוי, בברור מול אמי ארבל נמצא כי לא ניתן להוציא היתרי בניה בבניין זה, וכן עפ"י חו"ד נוספת מהלשכה המשפטית נאמר כי "בהתאם לחוות הדעת של אמי ארבל שקבע שמאחר שהבינוי המוצע סותר את תכנית 826685 שאושרה (בה לא נקבע כי ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לממ"ד על אף שאושרה התכנית) – לא ניתן להוציא היתר בנייה שסותר את התכנית המאושרת" יודגש כי יש חשיבות גבוהה לשימוש מידי בממ"ד זה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם להמליץ לוועדה המחוזית להחריג את הבקשה להיתר. יצוין כי עבור השימוש במעטפת הממ"ד נדרש לאשר גם מעטפת מאושרת לשטח עיקרי שהוא מעבר הבקשה לממ"ד. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות : ההיתר התקבל על ידי וועדה מחוזית, ולכן אין לוועדה המקומית סמכות לדון בתיק. בנוסף, האישורים שניתנו לבניית המעטפת הקיימת ובנייתה בפועל, היו כרוכים בתשלום שעל מבקש הבקשה הנוכחית, להשתתף בהם עם בעלי הדירות ששלמו בעבורם		

הקלה בשלביות ביצוע	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מוצע בבקשה שימוש במעטפת מאושרת לצורך שטח עיקרי וממ"ד.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה שימוש במעטפת בנויה המאושרת בהיתר 18/83, עבור שטח עיקרי וממ"ד.

בנין זה הינו בתהליך פינוי בינוי, בברור מול אמי ארבל נמצא כי לא ניתן להוציא היתרי בניה בבניין זה, וכן עפ"י חו"ד נוספת מהלשכה המשפטית נאמר כי "בהתאם לחוות הדעת של אמי ארבל שקבע שמאחר שהבינוי המוצע סותר את תכנית 826685 שאושרה (בה לא נקבע כי ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לממ"ד על אף שאושרה התכנית) – לא ניתן להוציא היתר בנייה שסותר את התכנית המאושרת"

יודגש כי יש חשיבות גבוהה לשימוש מידי בממ"ד זה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם להמליץ לוועדה המחוזית להחריג את הבקשה להיתר.

יצוין כי עבור השימוש במעטפת הממ"ד נדרש לאשר גם מעטפת מאושרת לשטח עיקרי שהוא מעבר הבקשה לממ"ד.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2019/0362.00</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנין חדש בן 4 קומות 2 קומות מגורים 6 יח"ד ו 2 קומות ציבורי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דרבאס אברהמים
עורך הבקשה	אבו גנאם מוחמד
מתכנן השלד	גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

טריק אל מדארס , אל-עיסוויה עיסוויה 30891
/ 1 לפי תצאון ר"ר 2018/3073

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
458109	תחילת תוקף	20/10/2018			
458109	תחילת תוקף	20/10/2018			
458109	תחילת תוקף	20/10/2018			

תאור הבקשה

מדובר במנה חדש.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : התליית היתר בניה

בתיק זה הופק היתר בנייה על סמך תכנית 458109 מאחר ובמדידה לא הוצגה הפקעה לדרך הקיימת עפ"י תכנית 790758, התברר כי בעת מתן ההיתר הייתה כבר תכנית 790758 בתוקף. לא היה ניתן להפיק היתר זה מאחר : תכנית 790758 שינתה את גבול הייעוד במקום. הבינוי שאושר בפועל חורג ויושב על תוואי של דרך. על כן נדרש להסדיר את מיקום המבנה כך שלא יפלוש לשטח ההפקעה. לאור האמור התיק מובא לוועדה להתליית היתר. על המבקשים לפעול להגשת היתר שינויים לשינוי מיקום המבנה ככל שניתן. כמו כן יש לבחון את עניין היחס בין התכנית החלות בחלקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 458109 תחילת תוקף : 20/10/2018 ייעוד הקרקע : בתיק זה הופק היתר בנייה על סמך תכנית 458109 מאחר ובמדידה לא הוצגה הפקעה לדרך הקיימת עפ"י תכנית 790758, התברר כי בעת מתן ההיתר הייתה כבר תכנית 790758 בתוקף. לא היה ניתן להפיק היתר זה מאחר : תכנית 790758 שינתה את גבול הייעוד במקום. הבינוי שאושר בפועל חורג ויושב על תוואי של דרך. על כן נדרש להסדיר את מיקום המבנה כך שלא יפלוש לשטח ההפקעה.	25/05/2026	חוות דעת תכנונית

לאור האמור התיק מובא לוועדה להתליית היתר. על המבקשים לפעול להגשת היתר שינויים לשינוי מיקום המבנה ככל שניתן. כמו כן יש לבחון את עניין היחס בין התכנית החלולת בחלקה.		
מדובר בבקשה לבניית מבנה חדש. המבנה מיועד להקמת 2 קומות עבור גני ילדים, ובניית 2 קומות עבור 2 יחידות דיור ו-2 קומות המיועדות עבור 18 מקומות חנייה ובניית מחסנים. הוועדה מקבלת את המלצת המחלקה וממליצה למחוזית לפטור ממקומות חניה. הבקשה נדונה בוועדה מיום 23/2/2022 והוחלט כי על המבקש לבצע הליך פרסומי בגין: 1. העברת שטחים עיקריים בסה"כ של 245.90 מ"ר משטח למגורים לשטח עיקרי למוסד ציבורי. 2. תוספת קומת חניה מעל המותר בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה. בוצע הליך פרסום. מאחר והושלם הפרסום כנדרש, אין מניעה מלאשר את הבקשה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. לעניין חוות דעת האפוטרופוס נכסי הנפקדים לעניין הבעלויות, נשלחה הודעה לאפוטרופוס ליידוע העניין הבעלויות בקרקע וקבלת התייחסות במידה ויש להם הסתייגויות. עד כה לא התקבלה התייחסות/ התנגדות מהם. ולפיכך ניתן לראות בכך את אישורם לעניין זה. נדרש לבצע תיקונים בהתאם להערות המסומנות בתכנית.	20/07/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה נדונה בוועדה מיום 23/2/2022 והוחלט כי על המבקש לבצע הליך פרסומי בגין:	03/07/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

1- העברת שטחים עיקריים בסה"כ של 245.90 מ"ר משטח למגורים לשטח עיקרי למוסד ציבורי. 2- תוספת קומת חניה מעל המותר בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. כעת בוצע הליך פרסומי כאמור. מדובר בבקשה לבניית מבנה חדש. המבנה מיועד ל-2 קומות עבור גני ילדים, ו-21 קומות עבור 2 יחידות דיור ו-2 קומות המיועדות לסה"כ 18 מקומות חנייה ובניית מחסנים. נדרשת חוות דעת האפוטרופוס נכסי הנפקדים לעניין הבעלויות. מאחר והושלם הפרסום כנדרש, אין מניעה מלאשר את הבקשה. נדרש לבצע תיקונים בהתאם להערות המסומנות בתכנית.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 458109 תחילת תוקף : 20/10/2018 ייעוד הקרקע : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	10/05/2022	חוות דעת תכנונית

הוראות תכנית : מחייב בינוי : מחייב חלקית מקום : עיסאווייה, ים רקע לבקשה הבקשה נדונה בוועדה מיום 23/2/2022 והוחלט כי על המבקש לבצע הליך פרסומי בגין : 1- העברת שטחים עיקריים בסה"כ של 245.90 מ"ר משטח למגורים לשטח עיקרי למוסד ציבורי. 2- תוספת קומת חניה מעל המותר בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. לאחר וועדה בוצע הליך פרסומי כאמור. לא התקבלו התנגדויות. עתה משהושלם הפרסום אין מניעה לאשר את הבינוי המותר בחלקה. נדרשת חוות דעת האפוטרופוס נכסי הנפקדים לעניין הבעלויות. תב"ע : 458109, תחילת תוקף, : יעוד : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. תיאור הבקשה : בנין חדש 4 קומות		

מעל 2 קומות חניה מחסנים פרטי הבניין : סה"כ שטח עיקרי למגורים מעל ל 0.00 : 641.60 מ"ר -מותר 1008.00 מ"ר -חלק מהפרש שטחים העיקריים בסה"כ של 245.90 מ"ר הועבר לשטח עיקרי למוסדות ציבור סה"כ שטח שרות למגורים מעל ל 0.00 : 139.56 מ"ר -מותר 285.00 מ"ר פרסום הקלות העברת שטחים עיקריים בסה"כ של - 245.90 מ"ר משטח למגורים לשטח עיקרי למוסד ציבורי. תוספת קומת חניה מעל המותר בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה - . הקלות : 1העברת שטחים עיקריים בסה"כ של - 245.90 מ"ר משטח למגורים לשטח עיקרי למוסד ציבורי. 2תוספת קומת חניה מעל המותר- בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה.		
1- העברת שטחים עיקריים בסה"כ של 245.90 מ"ר 2- תוספת קומת חניה מעל המותר בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה.	22/03/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

גורים לשטח עיקרי למוסד ציבורי.		
הבקשה נדחתה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון עתה, משהושלם תנאי החנייה, ולאחר בדיקה יש לצאת לפרסום שלא בוצע בפתירת התיק. בעקרון, המבוקש תואם לדרישות התבע. תב"ע: 458109 , תחילת תוקף: , יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית: מחייב בינוי: מחייב חלקית מקום: עיסאווייה, ים תיאור הבקשה: בנין חדש 4 קומות מעל 2 קומות חניה מחסנים שטחים: סה"כ שטח מוצע ל עיקרי למגורים מעל ל 0.00 : 641.60 מ"ר מותר 1008.00 מ"ר חלק מהפרש שטחים העיקריים בסה"כ של 245.90 מ"ר הועבר לשטח עיקרי למוסדות ציבור	23/02/2022	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

אין מניעה. סה"כ שטח מוצע ל שרות למגורים מעל ל 0.00 : 139.56 מ"ר מותר 285.00 מ"ר ההפרש של 134.04 מ"ר הועבר לשטח שרות לציבור אין מניעה סה"כ שטח עיקרי למוסדות ציבור מעל ל 0.00 : 670.12 מ"ר מותר 428.00 מ"ר + ניוד שטח של 245.90 מ"ר משטח עיקרי לשטח ציבורי = 673.90 מ"ר) סה"כ שטח שרות למוסדות ציבור מעל ל 0.00 : 134.04 מ"ר מותר 12.00 מ"ר + 134.04 מ"ר הפרש בשטח שרות למגורים שהועבר לשטח שרות לציבור) סה"כ שטח שרות מתחת ל 0.00 : 601.27 מ"ר - מותר 613.00 מ"ר) סה"כ מס' קומות מעל ל- 0.00 : 4 קומות מותר) סה"כ מס' יח"ד : 6 יח"ד מותר 9 יח"ד) סה"כ גובה הבניין מעל ל 0.00 : 13.60 מ' מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה (לגג) גובה אבסולוטי : 0.00 = 717.00 אין מניעה. לא פורסמו הקלות אשר נדרשות לאישור הבקשה. יש לבצע הקלות : 1- העברת שטחים עיקריים בסה"כ של 245.90 מ"ר		

משטח למגורים לשטח עיקרי למוסד ציבורי. 2- תוספת קומת חניה מעל המותר בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה. יש אישור חניה תנאי חסר לדיון בוועדה/ר"ר : - חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מק"ח עבור מגורים ו 12 מק"ח לגני ילדים תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור - יש להגיש תכנית תמרור מפורטת הכוללת חלוקה בצבע של חניות מגורים וגני ילדים וכל התמרור הנדרש יש לפנות לאופוטרופוס נכסי נפקדים לקבלת התייחסות לעניין הבעלויות .		
הבקשה נדחתה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון עתה, משהושלם תנאי החנייה, ולאחר בדיקה יש לצאת לפרסום שלא בוצע בפתיחת התיק. בעקרון , המבוקש תואם לדרישות התבע. תב"ע: 458109 , תחילת תוקף : , יעוד : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית : מחייב בינוי : מחייב חלקית מקום : עיסאווייה, ים	08/02/2022	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

תיאור הבקשה : בנין חדש 4 קומות מעל 2 קומות חניה מחסנים בדיקה : שטחים : סה"כ שטח מוצע ל עיקרי למגורים מעל ל 0.00 : 641.60 מ"ר מותר 1008.00 מ"ר חלק מהפרש שטחים העיקריים בסה"כ של 245.90 מ"ר הועבר לשטח עיקרי למוסדות ציבור אין מניעה. סה"כ שטח מוצע ל שרות למגורים מעל ל 0.00 : 139.56 מ"ר מותר 285.00 מ"ר ההפרש של 134.04 מ"ר הועבר לשטח שרות לציבור אין מניעה סה"כ שטח עיקרי למוסדות ציבור מעל ל 0.00 : 670.12 מ"ר מותר 428.00 מ"ר + ניוד שטח של 245.90 מ"ר משטח עיקרי לשטח ציבורי = 673.90 מ"ר) סה"כ שטח שרות למוסדות ציבור מעל ל 0.00 : 134.04 מ"ר מותר 12.00 מ"ר + 134.04 מ"ר הפרש בשטח שרות למגורים שהועבר לשטח שרות לציבור)		

סה"כ שטח שרות מתחת ל 0.00 : 601.27 מ"ר - מותר 613.00 מ"ר) סה"כ מס' קומות מעל ל- 0.00 : 4 קומות מותר) סה"כ מס' יח"ד : 6 יח"ד מותר 9 יח"ד) סה"כ גובה הבניין מעל ל 0.00 : 13.60 מ' מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג) גובה אבסולוטי : 717.00 = 0.00 אין מניעה. אם זאת, לא פורסמו הקלות אשר נדרשות לאישור הבקשה. יש לצאת לפרסום. הקלות שיש לפרסם : 1- העברת שטחים עיקריים בסה"כ של 245.90 מ"ר משטח למגורים לשטח עיקרי למוסד ציבורי. 2- תוספת קומת חניה מעל המותר בהתאם לתקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה. יש אישור חניה תנאי חסר לדיון בוועדה/ר"ר : - חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מק"ח עבור מגורים ו 12 מק"ח לגני ילדים תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור - יש להגיש תכנית תמרור מפורטת הכוללת חלוקה בצבע של חניות מגורים וגני ילדים וכל התמרור הנדרש שלומי		

30/08/2021, 13: 27		
לצורך השלמת תנאים לדיון ותיקון שטחי הציבור בהתאם למותר תב"ע: 458109 , תחילת תוקף: 458109 , יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית : מחייב בינוי : מחייב חלקית מקום : עיסאווייה, ים תיאור הבקשה : בנין חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה + מחסנים סה"כ שטח עיקרי למוסדות ציבור מעל ל 0.00 : 673.90 מ"ר..... (מותר 428.00 מ"ר).??? סה"כ שטח שרות למוסדות ציבור מעל ל 0.00 : 137.95 מ"ר..... (מותר 12.00 מ"ר).?? הקלות : במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות. - חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית מיום 25/8/2021 : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים	03/11/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
תב"ע: 458109 , תחילת תוקף: 458109 , יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. הוראות תכנית : מחייב בינוי : מחייב חלקית מקום : עיסאווייה, ים תיאור הבקשה : בנין חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה + מחסנים סה"כ שטח עיקרי למוסדות ציבור מעל ל 0.00 : 673.90 מ"ר..... (מותר 428.00 מ"ר).??? סה"כ שטח שרות למוסדות ציבור מעל ל 0.00 : 137.95 מ"ר..... (מותר 12.00 מ"ר).?? הקלות : במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות. תנאי חסר לדיון בוועדה/ר"ר : - חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית מיום 25/8/2021 : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים המלצה : מומלץ לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לדיון ותיקון שטחי הציבור בהתאם למותר	25/10/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	אישור שירותי הכבאות	3
כן	אישור משרד הבריאות	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
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	7
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
כן	אישור רשות העתיקות	9
כן	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון	10
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	11
כן	אישור חברת החשמל	12
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	13
כן	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	14
כן	תשלום אגרת בניה	15
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	16
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	17
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	18
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	19
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	20
כן	יש לקבל התייחסות האופוטרופוס נכסי נפקדים לעניין הבעלויות	21
כן	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	22
כן	יש להגיש אישור הסדרי תנועה חדש בעקבות 2 חניות שירדו עקב אישור הגא	23
כן	אישור הסדרי תנועה בהתאם לתוכנית החניה העדכנית	24
כן	רישום התצ"ר (עפ"י תיק מידע)	25
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	26
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	27
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	28

**המלצת האגף
התליית היתר בניה**

בתיק זה הופק היתר בנייה על סמך תכנית 458109

מאחר ובמדידה לא הוצגה הפקעה לדרך הקיימת עפ"י תכנית 790758, התברר כי בעת מתן ההיתר הייתה כבר תכנית 790758 בתוקף.

לא היה ניתן להפיק היתר זה מאחר :

תכנית 790758 שינתה את גבול הייעוד במקום. הבינוי שאושר בפועל חורג ויושב על תוואי

של דרך.

על כן נדרש להסדיר את מיקום המבנה כך שלא יפלוש לשטח ההפקעה.

לאור האמור התיק מובא לוועדה להתליית היתר.

על המבקשים לפעול להגשת היתר שינויים לשינוי מיקום המבנה ככל שניתן.

כמו כן יש לבחון את עניין היחס בין התכנית החלות בחלקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>2010/0499.05</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, , חדר מחוזק מחסן ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יפלח יעל
מתכנן השלד	מהנדס שוורץ נתנאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

בורוכוב 1 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	141	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3236	תחילת תוקף	16/02/1984			
א3236	תחילת תוקף	04/08/1994	141	אזור מגורים 2	1594

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 3 קומות וקומת גג, הכולל 4 כניסות, משמש למגורים ברח' בורוכוב 1, גוש : 30408 חלקה : 141.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע תוספת מחסן ליח"ד מס' 9.

קומה א', מפלס +2.80 : מוצע תוספת בינוי בחזית הצפונית, חיזוק חדר קיים ומרפסת זיז לא מקורה בחזית

מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית מחסן בקומת מרתף 8% משטח הדירה"

"חריגה מקו בנין לצורך בניית מרפסת"

"שינוי מנספח"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 141, 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	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוץ, מחסן ומרפסת זיו, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע משלוח הודעות לבקשה וכעת ניתן לאשר את התוכנית במלואה, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.03.2025 והוחלט "לאשר בתנאים חלק מהבקשה", לאשר את המוצע ללא מרפסת המוצעת, בהתאם לפניה של ע"ב, נאמר כי המחסן שהוצע יושב במקלט קיים ולכן מבוקש לשנות את מיקום המחסן, וכן מוצעת מרפסת במיקום העומד בתקנות סטיה ניכרת. התוכנית הופנתה למשלוח הודעות לעניין תוכנית הצל, תום מועד להתנגדויות בתאריך 4.9.25 ולא התקבלו התנגדויות.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3236א תחילת תוקף : 04/08/1994 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *3236 תחילת תוקף 16.02.1984, אזור מגורים 2. 3236א' תחילת תוקף 08.04.1994, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.03.2025 והוחלט "לאשר בתנאים חלק מהבקשה", לאשר את המוצע ללא מרפסת המוצעת, בהתאם לפניה של ע"ב, נאמר כי המחסן שהוצע יושב במקלט קיים ולכן מבוקש לשנות את מיקום המחסן, וכן מוצעת מרפסת במיקום העומד בתקנות סטיה ניכרת. התוכנית הופנתה למשלוח הודעות לעניין תוכנית הצל, תום מועד להתנגדויות בתאריך 4.9.25 ולא התקבלו התנגדויות. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3236 חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר.	24/05/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3236 ו-3236א' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : עפ"י סעיף 9(ב) : אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי שטחי הבניה המותרים לתוספת ליח"ד המבקשת הינם כ-15.50 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת שטח של 18.15 מ"ר, שטחי הבניה חורגים מהמותר עפ"י תב"ע. התוכנית תוקנה כנדרש, החדר המחוזק מוצע בתוספת המוצעת, סה"כ מוצע 10.15 מ"ר עיקרי ו-11.43 מ"ר שרות עבור חדר מחוזק - שטחים המוצעים עומדים במותר. ממ"ד : קומה א', מפלס +2.80 : מוצע חיזוק חדר קיים לדירת המבקש, היות ואושר לדייר בקומת הקרקע בעמודת המבקש ממ"ד בתת הקרקע בתיק מס' 20/449.1 אין אפשרות להציע עמודת ממ"ד למבקש ועל כן ניתן לאשר חדר מחוזק בבקשה, מיקום חדר המחוזק מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, אשר בחלקה חורגת מקו התוספת בחלקה חורגת מקו הבניין הקיים. כעת, התוכנית תוקנה, מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי מכח תוכנית 3236, מוצעת מרפסת בעומק של 1.40 מ' ובשטח של 4.74 מ"ר, המרווח הוא 3.51 מ' בחלק הצר, המרפסת מהווה חריגה של 40% מהמרווח, בוצע פרסום כנדרש - עומד במותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת - אין מניעה לאשר. מחסנים : קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע תוספת מחסן ליח"ד מס' 9, המחסן המוצע כולל גישה מחדר מדרגות משותף, הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין למחסנים, היות ותוכנית 3236 לא קבעה שטחי שרות, שטח המחסן נבחן עפ"י 8% מכח תוכנית המתאר, שטח הדירה הוא 112.36 מ"ר, שטח המחסן המוצע הוא 8.26 מ"ר - עומד ב-8% המותרים.		

תוכנית צל - הוצגה תוכנית צל לכל הדיירים, בוצע משלוח הודעות לתיק ולא התקבלו התנגדויות. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח משותף, הוגשו 4/6 חתימות דיירי הכניסה המוצעת - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוץ, מחסן ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע משלוח הודעות לבקשה - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוץ, מחסן ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את התוספת בלבד ללא מרפסת. ניתן לאשר שטח בניה : עפ"י סעיף 9(ב) : אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי שטחי הבניה המותרים לתוספת ליח"ד המבקשת הינם כ-15.50 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת שטח של 18.15 מ"ר, שטחי הבניה חורגים מהמותר עפ"י תב"ע. בבקשה מוצע חיזוק חדר קיים בקונטור הבית הקיים, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב סוכס כי מיקום החדר המחוזק ישתנה ויהיה בחלקו בתוספת המוצעת ובכך יהווה תוספת שטח שרות ויפתור את בעיית שטחי הבניה החסרים. יצויין כי הבקשה מוצעת בשונה מנספח הבינוי וזאת בהתאם לבינוי המאושר לשכן בקומת הקרקע בתיק מס' 2010/499.1 ובו	26/03/2025	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

אושר תוספת בינוי בקונטור גדול מנספח הבינוי, ותוספת מחסן וחדר מחוזק בתת קרקע. יש לשנות את מיקום חדר המחוזק לתוספת המוצעת בכדי לעמוד בשטחי הבניה המותרים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לא ניתן לאשר מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, אשר בחלקה חורגת מקו התוספת בחלקה חורגת מקו הבניין הקיים. קו הבניין שהתקבל בתיק המידע הוא קו בניין מכח תוכנית 3236 לקומת הקיימות בהתאם לקונטור הבניה המוצעת בתב"ע זו וקו בניין מכח תוכנית 3236 א' המציע קו בניין לגגות בלבד, לכן נדרש לבחון מרפסת זו בהתאם לקו בניין של תוכנית המתאר באזור מגורים 2 בו קו בניין אחורי הוא 5 מ', בבדיקת התוכנית נראה כי הבינוי הקיים חורג מקו הבניין ואין אפשרות לאשר מרפסת בחזית זו מהבניין הקיים. לעניין חריגה מהתוספת : ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.4 מ', אך היות ומוצעת מרפסת בודדת בחזית לא ניתן לאשר - יש להציע צמד מרפסות למוצע או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.		
לאשר בתנאים חלק מהבקשה : מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק, מחסן ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את התוספת בלבד ללא מרפסת.	17/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ניתן לאשר שטח בניה : עפ"י סעיף 9(ב) : אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי שטחי הבניה המותרים לתוספת ליח"ד המבקשת הינם כ-15.50 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת שטח של 18.15 מ"ר, שטחי הבניה חורגים מהמותר עפ"י תב"ע. בבקשה מוצע חיזוק חדר קיים בקונטור הבית הקיים, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב סוכס כי מיקום החדר המחוזק ישתנה ויהיה בחלקו בתוספת המוצעת ובכך יהווה תוספת שטח שרות ויפתור את בעיית שטחי הבניה החסרים. יצויין כי הבקשה מוצעת בשונה מנספח הבינוי וזאת בהתאם לבינוי המאושר לשכן בקומת הקרקע בתיק מס' 2010/499.1 ובו אושר תוספת בינוי בקונטור גדול מנספח הבינוי, ותוספת מחסן וחדר מחוזק בתת קרקע. יש לשנות את מיקום חדר המחוזק לתוספת המוצעת בכדי לעמוד בשטחי הבניה המותרים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לא ניתן לאשר מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, אשר בחלקה חורגת מקו התוספת בחלקה חורגת מקו הבניין הקיים. קו הבניין שהתקבל בתיק המידע הוא קו בניין מכח תוכנית 3236 לקומת הקיימות בהתאם לקונטור הבניה המוצעת בתב"ע זו וקו בניין מכח תוכנית 3236 א' המציע קו בניין לגגות בלבד, לכן נדרש לבחון מרפסת זו בהתאם לקו בניין של תוכנית המתאר באזור מגורים 2 בו קו בניין אחורי הוא 5 מ', בבדיקת התוכנית נראה כי הבינוי הקיים חורג מקו הבניין ואין אפשרות לאשר מרפסת בחזית זו מהבניין הקיים. לעניין חריגה מהתוספת : ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.4 מ', אך היות ומוצעת מרפסת בודדת בחזית לא ניתן לאשר - יש להציע צמד מרפסות למוצע או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3236 תחילת תוקף : 16/02/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *3236 א' תחילת תוקף 08.04.1994, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3236 חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3236 ו- 3236 א' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : עפ"י סעיף 9(ב) : אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי שטחי הבניה המותרים לתוספת ליח"ד	17/03/2025	חוות דעת תכנונית

המבקשת הינם כ-15.50 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת שטח של 18.15 מ"ר, שטחי הבניה חורגים מהמותר עפ"י תב"ע. בבקשה מוצע חיזוק חדר קיים בקונטור הבית הקיים, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב סוכס כי מיקום החדר המחוזק ישתנה ויהיה בחלקו בתוספת המוצעת ובכך יהווה תוספת שטח שרות ויפתור את בעיית שטחי הבניה החסרים. יצויין כי הבקשה מוצעת בשונה מנספח הבינוי וזאת בהתאם לבינוי המאושר לשכן בקומת הקרקע בתיק מס' 2010/499.1 ובו אושר תוספת בינוי בקונטור גדול מנספח הבינוי, ותוספת מחסן וחדר מחוזק בתת קרקע. יש לשנות את מיקום חדר המחוזק לתוספת המוצעת בכדי לעמוד בשטחי הבניה המותרים. ממ"ד : קומה א', מפלס +2.80 : מוצע חיזוק חדר קיים לדירת המבקש, היות ואושר לדייר בקומת הקרקע בעמודת המבקש ממ"ד בתת הקרקע בתיק מס' 20/449.1 אין אפשרות להציע עמודת ממ"ד למבקש ועל כן ניתן לאשר חדר מחוזק בבקשה, מיקום חדר המחוזק ישנה בקונטור הבניה הקיימת והמוצעת כעת. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, אשר בחלקה חורגת מקו התוספת בחלקה חורגת מקו הבניין הקיים. קו הבניין שהתקבל בתיק המידע הוא קו בניין מכח תוכנית 3236 לקומת הקיימות בהתאם לקונטור הבניה המוצעת בתב"ע זו וקו בניין מכח תוכנית 3236 א' המציע קו בניין לגגות בלבד, לכן נדרש לבחון מרפסת זו בהתאם לקו בניין של תוכנית המתאר באזור מגורים 2 בו קו בניין אחורי הוא 5 מ', בבדיקת התוכנית נראה כי הבינוי הקיים חורג מקו הבניין ואין אפשרות לאשר מרפסת בחזית זו מהבניין הקיים. לעניין חריגה מהתוספת : ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.4 מ', אך היות ומוצעת מרפסת בודדת בחזית לא ניתן לאשר - יש להציע צמד מרפסות למוצע או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מחסנים : קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע תוספת מחסן ליחיד מס' 9, המחסן המוצע כולל גישה מחדר מדרגות משותף, הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין למחסנים, היות ותוכנית 3236 לא קבעה שטחי שרות, שטח המחסן נבחן עפ"י 8% מכח תוכנית המתאר, שט הדירה הוא 112.36 מ"ר, שטח המחסן המוצע הוא 8.50 מ"ר	

- עומד ב-8% המותרים. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח משותף, הוגשו 4/6 חתימות דיירי הכניסה המוצעת - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוץ, מחסן ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, נדרש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מחסן בקומת מרתף 8 אחוז משטח הדירה. חריגה מקו בנין לצורך בניית מרפסת. שינוי מנספח	31/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוץ, מחסן ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע משלוח הודעות לבקשה וכעת ניתן לאשר את התוכנית במלואה, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.03.2025 והוחלט "לאשר בתנאים חלק מהבקשה", לאשר את המוצע ללא מרפסת המוצעת, בהתאם לפניה של ע"ב, נאמר כי המחסן שהוצע יושב במקלט קיים ולכן מבוקש לשנות את מיקום המחסן, וכן מוצעת מרפסת במיקום העומד בתקנות סטייה ניכרת.

התוכנית הופנתה למשלוח הודעות לעניין תוכנית הצל, תום מועד להתנגדויות בתאריך 4.9.25 ולא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1989/0645.03</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע + מחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צקבאשוילי מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	טייבר פינחס
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מרקו ברוך 26 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	133	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4658	תחילת תוקף	08/12/2000			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וקומת רעפים הכולל 4 יח"ד, משמש למגורים, ברח' מרקו ברוך 26, בשכונת קרת היובל, גוש : 30414 חלקה : 133.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית דרומית מערבית.

קומה ב', מפלס +2.95 : מוצע תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת גג לא מקורה בחזית דרומית מערבית.

קומת גג, מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית דרומית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 17.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 133, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, הבינוי המוצע מעבר לקווי הבניין צומצם כנדרש. כמו כן, הוסר הבינוי המוצע בקומה א', והמרפסות המוצעות בקומת הגג, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות שהתקבלו. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.12.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת עם צמצום הבינוי לתוך קווי הבניין, הוסר הבינוי המוצע בקומה א', והמרפסות בקומת הגג- אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מבוצעות עבודות טרם היתר, *פגיעה בזכויות בניה, *בניה מחוץ לקווי בניין, *פגיעה בחצר משותפת,

תגובת המחלקה : התוספות המוצעות הינם עפ"י תב"ע, והבניה מחוץ לקווי הבניין צומצמה כנדרש. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4658 תחילת תוקף : 08/12/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4658 תחילת תוקף 08.12.2000, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.12.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת עם צמצום הבינוי לתוך קווי הבניין, הוסר הבינוי המוצע בקומה א', והמרפסות בקומת הגג- אין מניעה לאשר. סטייה ניכרת :	13/05/2026	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד ומרפסת גג בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת גג) שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקוי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בסך כולל של : 22.41 וממ"ד ל- 2 יח"ד בסך של 25.62 מ"ר. היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין והתוכנית קבעה כי שטחים למרחבים מוגנים כלולים בתוכנית, והממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין הבקשה מהווה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע- תוקן כנדרש. ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין והיות ותוכנית 3658 קבעה כי השטחים כוללים שטח למרחב מוגן, ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות חובה להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים- תוקן כנדרש. מרפסות גג : קומה א', מפלס +2.95 : מוצעת מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית מערבית בעומק של 3 מ' ובשטח של 12.50 מ"ר - כמותר. קומה ב', מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל גג הבינוי המוצע בקומה א', היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה- תוקן כנדרש.		

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(טז) : לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בחלקה זו לא מופיע בינוי להריסה. אישור גורמים : שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : הבקשה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים, אך היות ונדרש לצמצם את המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים בהתאם לנספח הבינוי לא נדרש חתימות שכנים למוצע. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, הבינוי המוצע מעבר לקווי הבניין צומצם כנדרש. כמו כן, הוסר הבינוי המוצע בקומה א', והמרפסות המוצעות בקומת הגג, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות שהתקבלו. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מבוצעות עבודות טרם היתר, *פגיעה בזכויות בניה, *בניה מחוץ לקווי בניין, *פגיעה בחצר משותפת, תגובת המחלקה : התוספות המוצעות הינם עפ"י תב"ע, והבניה מחוץ לקווי הבניין צומצמה כנדרש.		

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג. שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בסך כולל של : 22.41 וממ"ד ל- 2 יח"ד בסך של 25.62 מ"ר. היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין והתוכנית קבעה כי שטחים למרחבים מוגנים כלולים בתוכנית, והממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין הבקשה מהווה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע. ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין והיות ותוכנית 3658 קבעה כי השטחים כוללים שטח למרחב מוגן, ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות חובה להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים.	03/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות גג : קומה ב', מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל גג הבינוי המוצע בקומה א', היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מבוצעות עבודות טרם היתר, *פגיעה בזכויות בניה, *בניה מחוץ לקווי בניין, *פגיעה בחצר משותפת, 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 : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :	23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג. שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בסך כולל של : 22.41 וממ"ד ל- 2 יח"ד בסך של 25.62 מ"ר. היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין והתוכנית קבעה כי שטחים למרחבים מוגנים כלולים בתוכנית, והממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין הבקשה מהווה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע. ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין והיות ותוכנית 3658 קבעה כי השטחים כוללים שטח למרחב מוגן, ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות חובה להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים. מרפסות גג : קומה ב', מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל גג הבינוי המוצע בקומה א', היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :		

*מבוצעות עבודות טרם היתר, *פגיעה בזכויות בניה, *בניה מחוץ לקווי בניין, *פגיעה בחצר משותפת, 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 : 4658 תחילת תוקף : 08/12/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *4658 תחילת תוקף 08.12.2000, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ונמצאו	30/10/2025	חוות דעת תכנונית

חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד ומרפסת גג בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת גג) שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בסך כולל של : 22.41 וממ"ד ל- 2 יח"ד בסך של 25.62 מ"ר. היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין והתוכנית קבעה כי שטחים למרחבים מוגנים כלולים בתוכנית, והממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין הבקשה מהווה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע. ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין והיות ותוכנית 3658 קבעה כי השטחים כוללים שטח למרחב מוגן, ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות חובה להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים. מרפסות גג : קומה א', מפלס +2.95 : מוצעת מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית מערבית בעומק של 3 מ' ובשטח של 12.50 מ"ר - כמותר. קומה ב', מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל גג הבינוי המוצע בקומה א', היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(טז) : לא ניתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בחלקה זו לא מופיע בינוי להריסה.		

אישור גורמים : שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : הבקשה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים, אך היות ונדרש לצמצם את המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים בהתאם לנספח הבינוי לא נדרש חתימות שכנים למוצע. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מבוצעות עבודות טרם היתר, *פגיעה בזכויות בניה, *בניה מחוץ לקווי בניין, *פגיעה בחצר משותפת, המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, הבינוי המוצע מעבר לקווי הבינוי צומצם כנדרש. כמו כן, הוסר הבינוי המוצע בקומה א', והמרפסות המוצעות בקומת הגג, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות שהתקבלו.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.12.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבינוי המותרים, להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת עם צמצום הבינוי לתוך קווי הבינוי, הוסר הבינוי המוצע בקומה א', והמרפסות בקומת הגג- אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*מבוצעות עבודות טרם היתר,

*פגיעה בזכויות בניה,

*בניה מחוץ לקווי בניין,

*פגיעה בחצר משותפת,

תגובת המחלקה :

התוספות המוצעות הינם עפ"י תב"ע, והבניה מחוץ לקווי הבינוי צומצמה כנדרש.

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1981/0401.08</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ראשי יהונתן מנחם
עורך הבקשה	גברת קצבורג יעל
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בורוכוב 11, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	130	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1223	תחילת תוקף	25/02/1965	6	אזור מגורים 5	576

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 08.11.2023 בת.ב 1981/401.06 ובה אושר "בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת שטח עיקרי בסך של 10.93 מ"ר לדירת המבקש, וכן תוספת מרפסת שרות. בנוסף אושרו מחסנים בקומת המרתף לדייר הצמוד למבקש.

- בתאריך 26.11.2014 בת.ב 1981/401.05 ובה אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר מחסן בקומת המבקש, ותוספת חלל טכני, וכן תוספת בינוי לדיירים הצמודים למבקש.

- בתאריך 04.12.2012 בת.ב 1981/401.04 ובה אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בדירות שמעל דירת המבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בחלקה הכוללת 4 יח"ד ברח' בורוכוב 11, גוש : 30408, חלקה : 130.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת ממ"ד בחזית דרומית, הכשרת שטח עיקרי קיים עבור מרפסות שירות, ותוספות בינוי בחזית מזרחית ובחזית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד"

"הקלה מקו בניין של עד 30 מהמרווח"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.02.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 130, בוצע הליך משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת שירות אחת והכשרת שטח עיקרי קיים עבור מרפסות שירות נוספות, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש לצמצם את הבינוי המוצע למרווח המותר.
	יש לבטל את קיזוז השטחים המוצע מכוח היתר מס' 1981/401.6, ולהציג שטחים אלו כשטח עיקרי עבור הממ"ד הקיים שבוטל .

יש להסיר את המרפסות שירות המוצעות להכשרה בשטח הקיים. יש לצמצם את שטח מרפסת שירות לחדר רחצה לרוחב 1.5 מ'. יש להציע את מיקום הממ"ד ככל הניתן בתוך הקונטור הקיים, ולאחר תיקון התוכנית הבקשה תובא לאישור ר"צ. יש לצמצם את הממ"ד המוצע ל- 15 מ"ר המותרים. להשלים תנאים טרם דיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1223 ותוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, לא פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 4 מ', $10\% = 0.40$ ס"מ, מוצעת חריגה של כ- 0.51 ס"מ, העולה על 0.40 ס"מ המותרים- יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל- 10% המותרים, מובא להכרעת הוועדה לעניין ההקלה. כמו כן החריגה המוצעת חורגת מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 5 מ', $30\% = 1.5$ מ', מוצעת חריגה של כ- 1.58 מ', העולה על 1.5 מ' המותרים- יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל- 30% המותרים. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : שטח עיקרי קיים עפ"י תב"ע : 205.62 מ"ר. השטח העיקרי המוצע בבקשה : 10.34 מ"ר- השטח המוצע הינו קיזוז משטח עיקרי מאושר בהיתר מס' 1981/401.6 בסך של 10.93 מ"ר- מאחר ויש להציע את שטח הממ"ד הקיים שבוטל כשטח עיקרי לא ניתן לקזז שטחים אלו- יש לבטל את קיזוז השטחים המוצע מכוח היתר מס' 1981/401.6, ולהציג שטחים אלו כשטח עיקרי עבור הממ"ד הקיים שבוטל. מרפסות שירות :		

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע הכשרת שטח עיקרי קיים עבור מרפסות שרות בשטח של 45.6 מ"ר מהסלון, ובשטח של 5.07 מ"ר מהמטבח, עומק המרפסות המוצעות הוא 1.50 מ' - לא ניתן להפוך שטח עיקרי קיים למרפסות שירות, יש להסיר את המרפסות המוצעות. בנוסף מוצע מרפסת שירות בשטח של 2.20 מ"ר מחדר הרחצה בעומק של 1.6 מ' - יש לצמצם את רוחב המרפסת ל 1.5 מ' המותרים. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי כאשר החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול המגרש-הממ"ד מוצע מקיר הבניין באורך של 3.65 מ', ובמרווח של 1 מ' מגבול המגרש, בנוסף, מיקום הממ"ד מהווה פגיעה חזותית ושונה ממיקום הממ"דים המוצעים לשאר הדירות - יש להציע את מיקום הממ"ד ככל הניתן בתוך הקונטור הקיים, ולאחר תיקון התוכנית הבקשה תובא לאישור ר"צ. פורסמה הקלה מקו בנין עבור תוספת הממ"ד - ההקלה פורסמה כנדרש. בהיתר מס' 1981/401.6 מופיע הממ"ד הקיים כשטח שירות, ובתוכנית מוצע הפיכת השטח משירות לעיקרי – ככל והממ"ד ניבנה כשירות יש להוכיח שטחים עבור השטח עיקרי המוצע במקום. שטח הממ"ד המוצע הוא 11.21 מ"ר, כ-15.38 מ"ר נטו, המוצע חורג מ-15 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-15 מ"ר המותרים. אישור גורמים : שפ"ע – חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : ***מתנגדים להסרת הגדר כפי שמופיע בבקשה שהוגשה . מדובר		

בגדר פרטית בבעלותנו שהוקמה לתיחום הגינה הרשומה על שמנו בטאבו " *"גריעה וניצול זכויות הדיירים" *"השלכות הנדסיות בשל ביטול ממ"ד הקיים בדירת המבקש העלויות לערער את יציבות הבניין" *"חוסר השתלבות הבניה המבוקשת הפוגעת באחידות וברצף הבינוי הקיים" *"פגיעה בדירות האחרות בבנין, ופגיעה בחזית דרומית/מערבית של הבניין" 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 : 1223 תחילת תוקף : 25/02/1965 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1223 תחילת תוקף 25.06.1965, אזור מגורים 5. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת.	19/05/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1223 ותוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, לא פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 4 מ', $10\% = 0.40$ ס"מ, מוצעת חריגה של כ- 0.51 ס"מ, העולה על 0.40 ס"מ המותרים- יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל- 10% המותרים, מובא להכרעת הוועדה לעניין ההקלה. כמו כן החריגה המוצעת חורגת מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 5 מ', $30\% = 1.5$ מ', מוצעת חריגה של כ- 1.58 מ', העולה על 1.5 מ' המותרים- יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל- 30% המותרים. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : שטח עיקרי קיים עפ"י תב"ע : 205.62 מ"ר. השטח העיקרי המוצע בבקשה : 10.34 מ"ר- השטח המוצע הינו קיזוז משטח עיקרי מאושר בהיתר מס' 1981/401.6 בסך של 10.93 מ"ר- מאחר ויש להציע את שטח הממ"ד הקיים שבוטל כשטח עיקרי לא ניתן לקזז שטחים אלו- יש לבטל את קיזוז השטחים המוצע מכוח היתר מס' 1981/401.6, ולהציג שטחים אלו כשטח עיקרי עבור הממ"ד הקיים שבוטל. מרפסות שירות : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע הכשרת שטח עיקרי קיים עבור מרפסות שירות בשטח של 45.6 מ"ר מהסלון, ובשטח של 5.07 מ"ר מהמטבח, עומק המרפסות המוצעות הוא 1.50 מ'- לא ניתן להפוך שטח עיקרי קיים למרפסות שירות, יש להסיר את המרפסות המוצעות. בנוסף מוצע מרפסת שירות בשטח של 2.20 מ"ר מחדר הרחצה בעומק של 1.6 מ'- יש לצמצם את רוחב המרפסת ל 1.5 מ' המותרים.		

ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי כאשר החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול המגרש-הממ"ד מוצע מקיר הבניין באורך של 3.65 מ', ובמרווח של 1 מ' מגבול המגרש, בנוסף, מיקום הממ"ד מהווה פגיעה חזותית ושונה ממיקום הממ"דים המוצעים לשאר הדירות- יש להציע את מיקום הממ"ד ככל הניתן בתוך הקונטור הקיים, ולאחר תיקון התוכנית הבקשה תובא לאישור ר"צ. פורסמה הקלה מקו בנין עבור תוספת הממ"ד- ההקלה פורסמה כנדרש. בהיתר מס' 1981/401.6 מופיע הממ"ד הקיים כשטח שירות, ובתוכנית מוצע הפיכת השטח משירות לעיקרי – ככל והממ"ד ניבנה כשירות יש להוכיח שטחים עבור השטח עיקרי המוצע במקום. שטח הממ"ד המוצע הוא 11.21 מ"ר, כ-15.38 מ"ר נטו, המוצע חורג מ-15 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-15 מ"ר המותרים. לעניין חתימות שכנים, החצר מוצמדת לדירת המבקש בתשריט בית משותף. תכנית צל - קיים ממ"ד לדייר בעמודה הצמודה ול-2 היח"ד בקומה א'. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע – חסר, יש להשלים. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד, הבינוי מוצע בשטח וחצר המוצמדת לדירת המבקש לתשריט בית משותף, לא נדרש חתימות שכנים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת שירות אחת והכשרת שטח עיקרי קיים עבור מרפסות שירות נוספות, יש לצמצם את הבינוי המוצע למרווח המותר, יש לבטל את קיזוז השטחים המוצע מכוח היתר מס' 1981/401.6, ולהציג שטחים אלו כשטח עיקרי עבור הממ"ד הקיים שבוטל, יש להסיר את המרפסות שירות המוצעות להכשרה בשטח הקיים,		

יש לצמצם את שטח מרפסת שירות לחדר רחצה לרוחב 1.5 מ', יש להציע את מיקום הממ"ד ככל הניתן בתוך הקונטור הקיים, ולאחר תיקון התוכנית הבקשה תובא לאישור ר"צ, יש לצמצם את הממ"ד המוצע ל- 15 מ"ר המותרים, להשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : "*מתנגדים להסרת הגדר כפי שמופיע בבקשה שהוגשה . מדובר בגדר פרטית בבעלותנו שהוקמה לתיחום הגינה הרשומה על שמנו בטאבו " "*גריעה וניצול זכויות הדיירים" "*השלכות הנדסיות בשל ביטול ממ"ד הקיים בדירת המבקש העלויות לערער את יציבות הבניין" "*חוסר השתלבות הבניה המבוקשת הפוגעת באחידות וברצף הבינוי הקיים" "*פגיעה בדירות האחרות בבניין, ופגיעה בחזית דרומית/מערבית של הבניין" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הקלה מקו בנין עבור תוספת ממ"ד הקלה מקו בנין של עד 30 מהמרווח	13/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת שירות אחת והכשרת שטח עיקרי קיים עבור מרפסות שירות נוספות, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לצמצם את הבינוי המוצע למרווח המותר.

יש לבטל את קיזוז השטחים המוצע מכוח היתר מס' 1981/401.6, ולהציג שטחים אלו כשטח עיקרי עבור הממ"ד הקיים שבוטל.

יש להסיר את המרפסות שירות המוצעות להכשרה בשטח הקיים.

יש לצמצם את שטח מרפסת שירות לחדר רחצה לרוחב 1.5 מ'.

יש להציע את מיקום הממ"ד ככל הניתן בתוך הקונטור הקיים, ולאחר תיקון התוכנית הבקשה תובא לאישור ר"צ.

יש לצמצם את הממ"ד המוצע ל- 15 מ"ר המותרים.

להשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1223 ותוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, לא פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 4 מ', $10\% = 0.40$ ס"מ, מוצעת חריגה של כ- 0.51 ס"מ, העולה על 0.40 ס"מ המותרים – יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל- 10% המותרים, מובא להכרעת הוועדה לעניין ההקלה.

כמו כן החריגה המוצעת חורגת מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 5 מ', $30\% = 1.5$ מ', מוצעת חריגה של כ- 1.58 מ', העולה על 1.5 מ' המותרים – יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל- 30% המותרים.

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד)

שטח בנייה :

שטח עיקרי קיים עפ"י תב"ע : 205.62 מ"ר. השטח העיקרי המוצע בבקשה : 10.34 מ"ר- השטח המוצע הינו קיזוז משטח עיקרי מאושר בהיתר מס' 1981/401.6 בסך של 10.93 מ"ר- מאחר ויש להציע את שטח הממ"ד הקיים שבוטל כשטח עיקרי לא ניתן לקזז שטחים אלו- יש לבטל את קיזוז השטחים המוצע מכוח היתר מס' 1981/401.6, ולהציג שטחים אלו כשטח עיקרי עבור הממ"ד הקיים שבוטל.

מרפסות שירות :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע הכשרת שטח עיקרי קיים עבור מרפסות שירות בשטח של 45.6 מ"ר מהסלון, ובשטח של 5.07 מ"ר מהמטבח, עומק המרפסות המוצעות הוא 1.50 מ'- לא ניתן להפוך שטח עיקרי קיים למרפסות שירות, יש להסיר את המרפסות המוצעות.

בנוסף מוצע מרפסת שירות בשטח של 2.20 מ"ר מחדר הרחצה בעומק של 1.6 מ'- יש לצמצם את רוחב המרפסת ל 1.5 מ' המותרים.

ממ"ד :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי כאשר החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול המגרש- הממ"ד מוצע מקיר הבניין באורך של 3.65 מ', ובמרווח של 1 מ' מגבול המגרש, בנוסף, מיקום הממ"ד מהווה פגיעה חזותית ושונה ממיקום הממ"דים המוצעים לשאר הדירות- יש להציע את מיקום הממ"ד ככל הניתן בתוך הקונטור הקיים, ולאחר תיקון התוכנית הבקשה תובא לאישור ר"צ.

פורסמה הקלה מקו בנין עבור תוספת הממ"ד- ההקלה פורסמה כנדרש.

בהיתר מס' 1981/401.6 מופיע הממ"ד הקיים כשטח שירות, ובתוכנית מוצע הפיכת השטח משירות לעיקרי – ככל והממ"ד ניבנה כשירות יש להוכיח שטחים עבור השטח עיקרי המוצע במקום.

שטח הממ"ד המוצע הוא 11.21 מ"ר, כ-15.38 מ"ר נטו, המוצע חורג מ-15 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-15 מ"ר המותרים.

אישור גורמים :

שפ"ע – חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

"*מתנגדים להסרת הגדר כפי שמופיע בבקשה שהוגשה . מדובר בגדר פרטית בבעלותנו שהוקמה לתיחום הגינה הרשומה על שמנו בטאבו "

"*גריעה וניצול זכויות הדיירים"

"*השלכות הנדסיות בשל ביטול ממ"ד הקיים בדירת המבקש העלולות לערער את יציבות הבניין"

"*חוסר השתלבות הבניה המבוקשת הפוגעת באחידות וברצף הבינוי הקיים"

"*פגיעה בדירות האחרות בבניין, ופגיעה בחזית דרומית/מערבית של הבניין"

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 - 03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2026/55
מספר בקשה	<u>1994/0834.02</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 מרפסות זיז מקורות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן צור צביאלי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אסולין אילה
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

חכם שמעון אגסי 56 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
250357	תחילת תוקף	22/06/2018			
3592	תחילת תוקף	20/05/1993			

תאור הבקשה

הבקשה מובאת לוועדה לביטול הצורך בפרט ניתוק .

מידע קודם

מתאריך	
27/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה מובאת לביטול הצורך בפרט ניתוק בהתאם להחלטת מנהל אגף רישוי וזאת כיוון ונדרשו לפרט זה בהחלטת וועדה מיום 25.2.2026. עוד ניתן לראות כי אין מניעה לאשר את התכנון כפי שהוגש בפתיחת תיק וזאת כי התכנון מדבר באותה שפה של המרפסות

הקימות בבניין לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3592 תחילת תוקף : 20/05/1993 ייעוד הקרקע: בתאריך 25.2.2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עוד הוחלט להציג פרט ניתוק ממרפסת הגג לאחר וועדה זו התקימה פגישה עם מנהל אגף רישוי בה סוכם כי אין צורך בפרט ניתוק וכי המרפסות מבוקשות מכוח התקנות ולכן אין מניעה לאשר את התכנון כפי שהוגש בפתיחת תיק וזאת כי התכנון מדבר באותה שפה של המרפסות הקימות בבניין . לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .	27/05/2026	חוות דעת תכנונית
התקבלה הסרת התנגדות מגב' תמי חייזליק אשר אומתה טלפונית עי תמי ן לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל צמצום המרפסת לעומק אחיד כמוצג בהרמוניקה וכן להציג פרט ניתוק ממרפסת הגג הקיימת . יש להגיש התחייבות שכאשר השכנים ירצו לממש את הבינוי	25/02/2026	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לפי תב"ע לא התנגדו לכך .		
הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגד לאחר החלטת הוועדה בעניין המתנגד ניתן לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל צמצום המרפסת לעומק אחיד כמוצג בהרמוניקה וכן להציג פרט ניתוק ממרפסת הגג הקיימת . יש להגיש התחייבות שכאשר השכנים ירצו לממש את הבינוי לפי תב"ע לא התנגדו לכך .	10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3592 תחילת תוקף : 20/05/1993 ייעוד הקרקע : מגורים להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 250357 הקובעת אזור מגורים ד תחילת תוקף 22.6.2018 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2(ב) להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה , מספר קומות , מספר יחידות דיור , קוי בנין ושלביות ביצוע הבקשה היא עבור תוספת מרפסת בתחום קו בנין במקום בינוי ולכן עומדים בסעיף זה נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית לא מבקשים בינוי לפי נספח אלא מרפסת זיז במקום בינוי בחזית מזרחית קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש אך ניתן לראות התייחסות למרפסת	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

בסעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים מרפסת זיז לדירות 7 ו8 בחזית מזרחית במקום בינוי המותר לפי תב"ע ניתן לראות כי מדובר במרפסת בעומק שנע בין 1.8 מטר ל 3.10 מטר – אופן התכנון של המרפסת לא מאושר ויש לישר את המרפסת כך שהעומק יהיה אחיד . וזאת כי התכנון המוצג גורם לשטח מתחת למרפסת להוות בינוי וגורם לחוסר עמידה בשלביות הביצוע ואי עמידה בכך מהווה סטייה ניכרת וכן יש לקבל התחייבות שכאשר ירצו לממש את הבינוי לפי תב"ע לא התנגדו . מכיון ומבקשים מרפסת זיז יש לעמוד בהוראות המחלקה לעניין מרפסות בצמד וכן לעניין שטח מרפסות מקורות כך שניתן לראות שלדירת המבקש קימת מרפסת גג פתוחה לשמים שאין עבודה הגבלה . והמרפסת המבוקשת בשטח של כ 9 מ,ר לאחר תכנון כפי שנדרש ע,י המחלקה . כאשר המרפסות מתוכננות הצמד כנדרש . אך על מנת לאפשר מרפסת זו יש להציג פרט ניתוק של 40 ס"מ ממרפסת הגג הקיימת שטח בניה : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא מרפסת זיז בשטח של כ 9 מ,ר מרפסת מקורה לפי תקנות החוק ניתן לכל דירה מרפסת מקורה עד 12 מ,ר ולכן עומדים בשטח כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום המרפסת לעומק אחיד כמוצג בהרמוניקה וכן להציג פרט ניתוק מהמרפסת גג הקיימת . יש להגיש התחייבות שכאשר ירצו לממש את הבינוי לפי תב,ע לא התנגדו . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ח) להוראות התוכנית היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה – הוגש שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים		

כמפורט להלן : בניה בחזית רחוב אגסי תבוצע בהינף אחד ללא תלות בחזית אחרת ל.ר לבקשה בניה על הגג תבוצע בהינף אחד ללא תלות בבניה אחרת ל.ר לבקשה זו בניה בחזית רחוב שפרבר תבוצע בהינף אחד וללא תלות בבניה של חזית אחרת . בבקשה הנוכחית מדובר בבניה לרחוב שפרבר כאשר מבקשים מרפסת זיז במקום בינוי ולכן שלביות הביצוע ל.ר היות ולא מבקשים את הבינוי לפי נספח אלא מרפסת זיז במקום בינוי . התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לביטול הצורך בפרט ניתוק בהתאם להחלטת מנהל אגף רישוי וזאת כיוון ונדרשו לפרט זה בהחלטת וועדה מיום 25.2.2026.

עוד ניתן לראות כי אין מניעה לאשר את התכנון כפי שהוגש בפתיחת תיק וזאת כי התכנון מדבר באותה שפה של המרפסות הקימות בבניין

לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .

