

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2017/0540.02</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, חפירה ומילוי, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 7 יח"ד, חניות ומחסנים לבנייני מגורים המאושרים בהיתר, סה"כ יהיו 75 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	א.ש עטיה השקעות בע"מ
עורך הבקשה	לוי מירון
מתכנן השלד	אברמוביץ צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, פסגת זאב רחוב רב אלוף משה לוי, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31397	22	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1012046	תחילת תוקף	28/11/2022			
11647	תחילת תוקף	06/01/2012			
33381	תחילת תוקף	13/04/1998			

תאור הבקשה

דיון חוזר לאחר הפקת היתר בניה – לצורך החזר אגרות לדיון להשכרה

בשכונת פסגת זאב רחוב רב אלוף משה, במגרש 17 במקום המיועד לאזור מגורים ג' על פי תב"ע 1012046 מבקשים היתר שינויים לתוספת 7 יח"ד, קומה ע"ק, חניות ומחסנים ל-2 בנייני מגורים הקיימים בהיתר

בתיק 2017/540 הבניינים בעלי 9 קומות ע"ק ו3 קומות ת"ק - סה"כ 75 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 1012046 אשר הופקדה מיום 11.7.2022 ותחילת תוקפה היה מיום 8.11.2022 .

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים.

נספח בינוי מחייב לעניין : מס' יח"ד, גובה, שטחי בניה, קווי בניין.

התכנית כפופה לתכנית 11647.

פירוט השינויים המוצעים :

קומת חניון 3- מוצע תוספת מק"ח, מחסן וחללים טכניים.

קומה 8- מוצעת תוספת יח"ד בכל בניין, שינוי קונטור חיצוני של המבנה , הגדלת דירות קיימות ותוספת מרפסות.

קומה 9- מוצעת קומת מגורים חדשה בבנין 1- מוצעות 2 יח"ד בקומה, בניין 2- מוצעות 3 יח"ד בקומה.

סטייה ניכרת :

בהתאם לסעיף 4.1.2 ב' בתקנון התכנית, :

א. גובה בניה מרבי ומס' קומות בהתאם לנספח מס' 1 .

ב. מספר יח"ד.

סעיפי סטייה ניכרת לתכנית 11647 :

ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט .

ד. מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבניין.

ה. שטחי הבניה המרביים בטבלה 5 .

ו. ניווד שטחים משטחי חנייה לשטחים עיקריים או לשטחי שירות אחרים.

ז. ניווד שטחים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לו ולהפך .

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

גובה הבניינים- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ב' 1 " גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת"

ע"פ נספח הבינוי מותר : גובה 30.00 המהווה מפלס +780.40 ומעליו חדר גג המגיע לגובה +33.30

מוצע כמותר בנספח הבינוי.

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ב' 1 " גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת"

ע"פ נספח הבינוי מותר : 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

מוצע כמותר בנספח הבינוי.

מס' יח"ד- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ב' 2 " מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת"

ע"פ טבלה 5 מותר : 75 יח"ד קיים : 68 יח"ד מוצע : 7 יח"ד סה"כ : 75 יח"ד כמותר

סעיף 4.1.2 א' 2 " מספר יח"ד המירבי בבניין 1 יהיה 38 יח"ד ובבניין מס' 2 יהיה 37 יח"ד – מוצע כמותר.

מיקום/ קווי בניין - סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 א' 3 " קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בצבע אדום כקו בניין בכח תכנית קודמת מודגש בזאת כי קו בניין זה מחייב וחלות עליו ההוראות שנקבעו בסעיף 4.1.2 א בהוראות תכנית 11647.

הבינוי מוצע בתחום קווי הבניין המותרים.

שטחי הבניה

עיקרי ע"ק מותר : 7817.6 מ"ר קיים : 7082.39 מ"ר מוצע : 734.22 מ"ר סה"כ : 7816.61 מ"ר נותרו : 0.99 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 1904 מ"ר קיים : 1711.59 מ"ר מוצע : 160.33 מ"ר סה"כ : 1871.92 מ"ר נותרו : 32.08 מ"ר

שרות ת"ק מותר : 1727.47 מ"ר קיים : 3969.40 מ"ר מוצע : 712.51 סה"כ : 4681.91 מ"ר

הערה ברמת הטבלה : למעט שטחי החניה, שטחים אלה יוקצו לעת מתן ההיתר, בהתאם לתקן החניה בעת מתן ההיתר, מוצעת הגדלה בשטחי שירות תת"ק לצורך עמידה בתקן חניה – התקבל אישור מח' הסדרי תנועה.

גגות

סעיף 4.1.2 ג' 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין. מוצעים מתקנים טכניים בגג הבניין.

2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין- מוצעת גישה לגג מחדר המדרגות.

מרפסות ע"פ תכנית 11647

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית שהופקדה ביום : 14/11/11, בהתאם יש להציע שטחי המרפסות ע"פ תכנית 101-253286 :

ניתן לקבל לכל דירה מרפסת זיז מקורה או פתוחה, בשטח של 12 מ"ר (או 14 מ"ר כשמוצע הדירות הינו 12 מ"ר)

שטחי המרפסות קיים : 673.58 מ"ר מוצע : 112.02 מ"ר

תמהיל יח"ד ע"פ תכנית 11647

בהוראות התכנית סעיף 4.1.2(א)(ג) 2 : "גודל הדירות הממוצע יהיה 120 מ"ר, יש להציג תמהיל

שטחי דירות המוכיח זאת.

הוצג תמהיל דירות בהתאם לאמור.

פרגולות ע"פ תכנית 11647

ע"פ סעיף 6.3(ז') במרפסות גג ששטחן עולה על 10 מ"ר ובחצרות המוצמדות לדירות תותקן פרגולה בצל, בשטח שלא יפחת מ- 6.0 מ"ר .

המוצע תואם למותר.

אחסנה

מוצעת תוספת 3 מחסנים בקומה הת"ק 3-, ככלל יש לתכנן מחסן לכל דירה יש להציג תמהיל המציג מחסן לכל יח"ד.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 קובע הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים א.ש. עטיה השקעות בע"מ, יידרש אישור רמ"י כתנאי לקבלת היתר.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' תנועה בתנאים מתאריך 22.1.23

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 12.1.23

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע מתאריך 3.1.23

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 10.1.23

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 3.1.23

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 21.2.23

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	בהמשך להיתר הבניה מס' 118934 בתיק 2017/540.2 שהופק מיום 7.11.2023 עבור : תוספת 7 יח"ד, חניות ומחסנים לבנייני מגורים המאושרים בהיתר מס' 116337 - סה"כ יהיו 75 יח"ד. אשר לגביו התקבלה פנייה להחזר אגרות עבור מגורים לשכירות ארוכת טווח, בהתאם לחוות דעת שהתקבלה ע"י הלשכה המשפטית מטעם עו"ד סטפני שילו מיום 27.5.26 ניתן לאשר את השבת מחצית האגרה וזאת לאחר בחינת הפנייה של מבקשי ההיתר "א.ש עטיה השקעות בע"מ" עבור השבת אגרות בניה שנגבו בהיתר בשל הפיכת 36 יח"ד מתוך 37 יח"ד להשכרה ארוכת טווח

בבניין מס' 1 בכתובת : משה הלוי 26. תנאי להוצאת ההיתר – עדכון רישום הערת האזהרה לפי תקנה 27 ע"י המבקש. להלן פירוט חישוב האגרות להחזר : שטח עיקרי מאושר לבניין 1 לאחר הורדת שטח דירה מס' 19 (106.23מ"ר) : 3,737.38 מ"ר שטחי שירות מאושרים לאחר הפחתת שטח יחסי לדירה מס' 19 (שטח ממ"ד 15.67+שטח יחסי לדירה 23.96מ"ר) : 885.89 מ"ר. שטחי מרפסות לאחר הפחתת שטח מרפסת של דירה 19 (10.35מ"ר) : 470.2 מ"ר סה"כ שטח : 5,093.47 מ"ר 50% סה"כ שטח לקיזוז אגרות : 2,546.73 מ"ר. על כן התיק מובא להכרעת הוועדה וזאת לצורך החזר האגרות עבור שטחי המגורים, בהתאם לחישוב השטחים המפורט		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 33381ב תחילת תוקף : 13/04/1998 ייעוד הקרקע: בתאריך 7.11.2023 הופק היתר בניה מס' 118934 בתיק 2017/540.2 עבור : תוספת 7 יח"ד, חניות ומחסנים לבנייני מגורים המאושרים בהיתר מס' 116337 - סה"כ יהיו 75 יח"ד. בתאריך 27.5.26 התקבלה פניה מטעם מבקשי ההיתר א.ש עטיה השקעות בע"מ עבור השבת אגרות בניה שנגבו בהיתר בשל הפיכת 36 יח"ד מתוך 37 לדירות להשכרה ארוכת טווח בבניין מס' 1 בכתובת : משה הלוי 26. בהתאם לחוות דעת שהתקבלה ע"י הלשכה המשפטית מטעם עו"ד סטפני שילו מיום 27.5.26 ניתן לאשר את השבת מחצית האגרה של הדירות המיועדות לשכרה ארוכת טווח וזאת לאחר בחינת הפנייה בה מצוין כי הנכס אושר לדיוור להשכרה כהגדרתו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, על ידי מנהלת מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה.	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאי להוצאת ההיתר – עדכון רישום הערת האזהרה לפי תקנה 27 ע"י המבקש. להלן פירוט חישוב האגרות להחזר : שטח עיקרי מאושר לבניין 1 לאחר הורדת שטח דירה מס' 19 (106.23 מ"ר) : 3,737.38 מ"ר שטחי שירות מאושרים לאחר הפחתת שטח יחסי לדירה מס' 19 (שטח ממ"ד 15.67 מ"ר + שטח יחסי לדירה 23.96 מ"ר) : 885.89 מ"ר. שטחי מרפסות לאחר הפחתת שטח מרפסת של דירה 19 (10.35 מ"ר) : 470.2 מ"ר סה"כ שטח : 5,093.47 מ"ר 50% סה"כ שטח לקיזוז אגרות : 2,546.73 מ"ר. על כן התיק מובא להכרעת הוועדה וזאת לצורך החזר האגרות עבור שטחי המגורים, בהתאם לחישוב השטחים המפורט.		
יש להציג תמהיל מרפסות המוכיח כי המרפסות מתוכננות בממוצע של 12 מ"ר בלבד לדירה ולייצר מרפסת סוכה ככל הניתן. יש להציג תמהיל המוכיח גדלי דירות לא עולה על 120 מ"ר. יש להציג פרגולות במרפסות גג. יש להציג בתכנית מחסן לכל יח"ד	12/03/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי		
המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש להציג תמהיל מרפסות המוכיח כי המרפסות מתוכננות בממוצע של 12 מ"ר בלבד לדירה . יש להציג תמהיל המוכיח גדלי דירות לא עולה על 120 מ"ר. יש להציג פרגולות במרפסות גג. יש להציג תמהיל המציג מחסן לכל יח"ד. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי	05/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ב3381 תחילת תוקף : 13/04/1998 ייעוד הקרקע : אזור תעשיה מדובר בבקשה לשינויים ל-2 בניינים מגורים בני 10 קומות מעל 3 קומות חניון תת"ק משותפת סה"כ 75 יח"ד, בשכונת פסגת זאב במגרש 17 על פי תב"ע 1012046. השינויים המבוקשים הינם תוספת קומה, תוספת יח"ד והגדלת קומת חניון. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	21/02/2023	חוות דעת תכנונית

	20/11/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
כן	תשלום אגרת בניה	4
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	9
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	10
כן	אישור שירותי הכבאות	11
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
כן	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	13

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

בהמשך להיתר הבניה מס' 118934 בתיק 2017/540.2 שהופק מיום 7.11.2023

עבור: תוספת 7 יח"ד, חניות ומחסנים לבנייני מגורים המאושרים בהיתר מס' 116337 - סה"כ יהיו 75 יח"ד.

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

בהתאם לחוות דעת שהתקבלה ע"י הלשכה המשפטית מטעם עו"ד סטפני שילו מיום 27.5.26

ניתן לאשר את השבת מחצית האגרה וזאת לאחר בחינת הפנייה של מבקשי ההיתר "א.ש עטיה השקעות בע"מ" עבור השבת אגרות בניה שנגבו בהיתר בשל הפיכת 36 יח"ד מתוך 37 יח"ד להשכרה ארוכת טווח

בבניין מס' 1 בכתובת: משה הלוי 26.

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

להלן פירוט חישוב האגרות להחזר:

שטח עיקרי מאושר לבניין 1 לאחר הורדת שטח דירה מס' 19 (106.23 מ"ר): 3,737.38 מ"ר

שטחי שירות מאושרים לאחר הפחתת שטח יחסי לדירה מס' 19 (שטח ממ"ד 15.67 מ"ר + שטח יחסי לדירה 23.96 מ"ר): 885.89 מ"ר.

שטחי מרפסות לאחר הפחתת שטח מרפסת של דירה 19 (10.35 מ"ר): 470.2 מ"ר

סה"כ שטח: 5,093.47 מ"ר

50%

סה"כ שטח לקיזוז אגרות: 2,546.73 מ"ר.

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

בהתאם לחישוב השטחים המפורט

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2015/0858.04</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי, משרדים
מהות בקשה	פיצול היתר בנייה עבור בניין ציבורי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ מרדכי אביב
עורך הבקשה	אדריכל שנער עמי
מתכנן השלד	חלפרי כורוש
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

החרושת 9 , תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30129	68	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4539ב	תחילת תוקף	27/09/2014			

תאור הבקשה

בתאריך 10.05.2026 הופק היתר בניה בתיק 2015/858.3 בשכונת תלפיות רחוב החרושת, במתחם בליליוס הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר, בבקשה זו מוצע בניין בן 3 קומות לשימוש ציבורי הכולל גני ילדים, משרדי רווחה וקהילה מעל 2 קומות ת"ת הכוללות שטחי מסחר, חניות ושירות.

כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית שתי קומות חניון

שלב ב' ביצוע והשלמת קומות ע"ק.

אישור מח' הפיקוח

התקבל אישור מח' הפיקוח לבקשה מתאריך 16.07.2026.

שטחים :

טבלת השטחים פוצלה על פי שלבי הבניה - ללא תוספת שטחים.

שלביות הביצוע :

במקום חלה תכנית תב"ע מחוזית 4539ב' - הוראות התכנית אינן כוללות הוראות מיוחדות לשלבי ביצוע לתא שטח 202. ואין מניעה לפצל את שלבי ההיתר.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן ההערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה. יש לציין במפורש ע"ג התכניות וההתכנים את המבוקש בכל שלב.
20/07/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4539ב' תחילת תוקף : 27/09/2014 ייעוד הקרקע : מבוקש פיצול היתר עבור היתר שהופק בתאריך 10.05.2026 בתיק 2015/858.3 בשכונת תלפיות רחוב החרושת, במתחם בליליוס הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר, בבקשה זו מוצע בניין בן 3 קומות לשימוש ציבורי הכולל גני ילדים, משרדי רווחה וקהילה מעל 2 קומות ת"ת הכוללות שטחי מסחר, חניות ושירות. כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית שתי קומות חניון שלב ב' ביצוע והשלמת קומות ע"ק.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	6
	אישור משרד הבריאות	7
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן ההערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה.

יש לציין במפורש ע"ג התכניות והחתכים את המבוקש בכל שלב.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0104.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד , בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה מגורים קיים ובניית מבנה מגורים חדש הכולל הפרשה מבונה למבנה ציבור - בן 8 קומות לכל חזית, לפי סעיף 13 לתמ"א 38. סה"כ 35 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמעוני פנינת
עורך הבקשה	אדריכל משרד שיקא נישה אדריכלים אלון שיקאר
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	12
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

דוד שמעוני 37 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	215	לא
30185	214	לא
30185	213	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
972554	תחילת תוקף	15/06/2024			
972554	תחילת תוקף	15/06/2024			

תאור הבקשה

הריסת מבנה קיים ובניית בנין מגורים חדש בשמעוני 37, ירושלים

הבקשה להתר תואם לתב"ע מאושרת 972554

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	לאחר החלטת הוועדה בעניין התנגדויות ולאישור לפי סעיף 13 לתמ"א 38 מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאים לתיקון התכניות להפצה לגורמים : יש להציג תכנית פיתוח למעבר הקיים כך שישתלב עם הגבהים החדשים של הפרויקטים המצרניים , ו לקבל את אישור שפ"ע דרכים צוות אדריכלית העיר ואיכות התכנון לתכנית הפיתוח . תכנית הפיתוח ואישורי המחלקות תוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. יש להציג קווי בניין ע"ג התכנית לבדיקת עמידות. יש להציג תמהיל לגודל יח"ד המציג עמידות בסעיף 4.1.2 ג 4. יש להציג תשריט חלחול מי נגר . יש לצמצם חריגות בשטחי הבניה. יש להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן . גובה מחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. יש להגביה את רצפת המחסנים הגובלים בדירות כך שגובהם לא יעלה על 2.20 מ'. קירות בין מחסן לדירה יש להציג כבטון ולא כבלוק. כל מערך המחסנים וחלוקתם בגב הדירות יתואמו עם צוות הרישוי. יש להציג את גבול המגרש , קווי הבניין וקווי בניין עיליים בהתאם לתשריט ולמחלקת מידע תכנוני לצורך בדיקת הבלטת המרפסות. יש לצמצם הבלטת מרפסות כך שלא יקטן מ- 3.8 מ' מגבול התכנית. גדרות בגבול המגרש יש להנמיך בהתאם למותר. 1 . השלמת שטחים בהתאם לתב"ע והכנת סכמת שטחים למבני ציבור . 2 . סימון מקומות חניה על גבי ההרמוניקה . 3 . תאום תכנון פנים מול מבני ציבור . יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי. תנאים נוספים : תנאי לתחילת עבודות המצאת אישור בטיחות זמני הכולל אישור רשות התמרור ע"י המחלקה להסדרי תנועה		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 972554 תחילת תוקף : 15/06/2024 ייעוד הקרקע : בשכונת גבעת הורדים ברחוב דוד שמעוני 37, מבקשים הריסה חפירה דיפון ובינוי בתאי שטח 1-3 . הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש למגורים לפי סעיף 13 לתמ"א 38, הכוללת הפרשה מבונה לצרכי ציבור על פי תב"ע 972554. המבנה בן 10 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק משותפות, סה"כ 35 יח"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות קלות בשטחי הבניה, והצגת קווי בניין אשר יידרש להתאים להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. הוגשו 12 התנגדויות הכולל את התנגדות המינהל הקהילתי, להלן תמצית ההתנגדויות : 1. התנגדות להחדרת העוגנים לחלקה הפרטית 35 , ושלא יפגע התכנון העתידי לבניין בשל החדרת העוגנים ובניה בקו אפס – התנגדות דיירים התייחסות המחלקה : יש לקבל הסכמת הבעלים בחלקה הפרטית או לחלופין להציג שיטת דיפון ללא חדירת עוגנים לתחומם. 2. . התנגדות לסגירת המדרכה ברח' שמעוני בזמן העבודות ותיאום מול יועצים למניעת פגיעה בתשתיות הקיימות בכביש/ ברחוב בשל חדירת העוגנים. התייחסות המחלקה :	21/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאי לתחילת עבודות המצאת אישור בטיחות זמני הכולל אישור רשות התמרור ע"י המחלקה להסדרי תנועה. 3. חשש לפגיעה במעלות יצחק א. עבאדי- המעבר/המדרגות בשימוש יום יומי, המשמשות להגעה לשני גני ילדים, מעבר בין רחובות שמעוני וטשרניחובסקי, וכן הגעה לתחבורה הציבורית ברחוב הרצוג. 4. גרימת נזק למדרגות ולעצים בשל העוגנים חפירה בקו אפס. 5. דרישה שהמעבר יישאר פתוח ובתפקוד בטוח ותקין לכל אורך העבודות בשטח. 6. פריסת הגדרות וגובה קירות התמך גבוהים מהמותר בתכנית אב הינם בגובה 3.5 מ'- נדרש לדאוג שהמעבר הצר יישאר נוח ונעים. התייחסות המחלקה : בהתאם לתכנית שהוגשה ונבדקה במסגרת הבקשה, אין התייחסות לפגיעה במעבר המדרגות. יש להציג בשלבים : 1. בתקופת עבודות הבניה יש לשמר את המעבר הקיים בכל רוחבו גודלו ומצבו. 2. גידור הפרויקט יהיה בגבולות המעבר ולא על חשבון המעבר. 3. יש להציג תכנית פיתוח למעבר הקיים כך שישתלב עם הגבהים החדשים של הפרויקטים המצרניים, ולקבל את אישור שפ"ע דרכים צוות אדריכלית העיר ואיכות התכנון לתכנית הפיתוח. תכנית הפיתוח ואישורי המחלקות תוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. 4. יש לקבל אישור להחדרת העוגנים לשטחים הציבוריים : שפ"ע , דרכים, אדריכל העיר ואיכות התכנון. הבקשה תובא להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות. יש להציג תכנית פיתוח למעבר הקיים כך שישתלב עם הגבהים החדשים של הפרויקטים המצרניים, ולקבל את אישור שפ"ע דרכים צוות אדריכלית העיר ואיכות התכנון לתכנית הפיתוח. תכנית הפיתוח ואישורי המחלקות תוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. תנאי לתחילת עבודות המצאת אישור בטיחות זמני הכולל אישור רשות התמרור ע"י המחלקה להסדרי תנועה תנאי להעברת הבקשה לגורמים : 1. השלמת שטחים בהתאם		

לתב"ע והכנת סכמת שטחים למבני ציבור. 2. סימון מקומות חניה על גבי ההרמוניקה. 3. תאום תכנון פנים מול מבני ציבור. תנאי להעברת הבקשה לגורמים- כל מערך המחסנים וחלוקתם בגב הדירות יתואמו עם צוות הרישוי		
הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת בניין בן 8 קומות לכל חזית, ו - 36 יח"ד. לפי תמ"א 38, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה	20/11/2025	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 79,990 ש"ח עבור שימור העצים. 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 57,207 ש"ח עבור פיצוי נופי. 3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל. (דרישת שפ"ע)	16
	אישור סופי אדריכל העיר	17
	הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן ישראלי. (דרישת הסדרי תנועה)	18
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים-1. השלמת שטחים בהתאם לתב"ע והכנת סכמת שטחים למבני ציבור. 2. סימון מקומות חניה על גבי ההרמוניקה. 3. תאום תכנון פנים מול מבני ציבור. (דרישת אגף מבני ציבור)	19
	חתימה על כתב התחייבות מול נכסים והפקדת ערבות בנקאית במבני ציבור. (דרישת מבני ציבור)	20
	תכנית מדידה מעודכנת עם מספר החלקה החדש (תויק מייל בארכיב האופטי "רישום התצ"ר")	21
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים- כל מערך המחסנים וחלוקתם בגב הדירות יתואמו עם צוות הרישוי.	22
	חתימת על הצהרה לגבי עוגנים מול נכסים	23
	רישום התצ"ר	24
	הגשת הצהרה ע"י עורך הבקשה כי הוא תכנן את הברכה תוך ייעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים לשם עמידה בכל ההנחיות המעוגנות בסעיפים.	25
	אישור סופי מחלקת דרכים	26

27	אישור סופי מחלקת מאור
28	חתימת אגף נכסים בשנית ע"ג טופס 1 לדרישתם.
29	100% חתימות בעלים
30	תנאי להעברת הבקשה לגורמים-יש להציג תכנית פיתוח למעבר הקיים כך שישתלב עם הגבהים החדשים של הפרויקטים המצרניים, ולקבל את אישור שפ"ע דרכים צוות אדריכלית העיר ואיכות התכנון לתכנית הפיתוח ואישורי המחלקות.
31	-

המלצת האגף **מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים**

לאחר החלטת הוועדה בעניין התנגדויות ולאישור לפי סעיף 13 לתמ"א 38 מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאים לתיקון התכניות להפצה לגורמים :

יש להציג תכנית פיתוח למעבר הקיים כך שישתלב עם הגבהים החדשים של הפרויקטים המצרניים, ולקבל את אישור שפ"ע דרכים צוות אדריכלית העיר ואיכות התכנון לתכנית הפיתוח. תכנית הפיתוח ואישורי המחלקות תוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.

יש להציג קווי בניין ע"ג התכנית לבדיקת עמידות.

יש להציג תמהיל לגודל יחיד המציג עמידות בסעיף 4.1.2 ג 4.

יש להציג תשריט חלחול מי נגר.

יש לצמצם חריגות בשטחי הבניה.

יש להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן.

גובה מחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.

יש להגביה את רצפת המחסנים הגובלים בדירות כך שגובהם לא יעלה על 2.20 מ'.

קירות בין מחסן לדירה יש להציג כבטון ולא כבלוק.

כל מערך המחסנים וחלוקתם בגב הדירות יתואמו עם צוות הרישוי.

יש להציג את גבול המגרש, קווי הבניין וקווי בניין עיליים בהתאם לתשריט ולמחלקת מידע תכנוני לצורך בדיקת הבלטת המרפסות.

יש לצמצם הבלטת מרפסות כך שלא יקטן מ- 3.8 מ' מגבול התכנית.

גדרות בגבול המגרש יש להנמיך בהתאם למותר.

1. השלמת שטחים בהתאם לתב"ע והכנת סכמת שטחים למבני ציבור. 2. סימון מקומות חניה על גבי ההרמוניקה. 3. תאום תכנון פנים מול מבני ציבור.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.

תנאים נוספים :

תנאי לתחילת עבודות המצאת אישור בטיחות זמני הכולל אישור רשות התמרור ע"י המחלקה
להסדרי תנועה

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2020/0763.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אילת 27-29 , נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30045	63	כן
30045	64	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

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

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

חלקה מס' 63 -

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

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

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

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

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

חלקה מס' 64 -

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

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

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

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

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

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

חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה :

" לצורך בניית ממ"דים "

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63 ו - 64.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את מבקשי ההיתר מתשלום כופר חניה על 4 מקומות חניה עפ"י החלטת וועדת ערר. - התקבלה התייחסותה של עו"ד צצמסקי אביאל מהמחלקה המשפטית לאגף תושי"ה מיום 01.06.2026 עבור הפניה של עו"ד אדם (מבקש ההיתר) "חוות הדעת מתייחסת למקרה הספציפי ובהסתמך על תכנית 4650 החלה בענייננו שקבעה שביצוע החניה יהיה בחניון השוק ובמועד פיתוח החניון ואנו רואים את החניות הפנויות כהמשך פיתוח החניון. להבנתי, פסקי הדין המוזכרים במכתבו של עו"ד פרומקין מתייחסים למקרה אחר. כמו כן, כפי שהזכרתי בחוות דעתי, ראה חו"ד של עו"ד מירב הירש בה הוצגה פסיקה כי ישנם מקרים בהם לא ניתן להקים חניון ספציפי וניתן לגבות כופר חניה גם לקרן חניה כללית, כך שאף אם הייתה מתקבלת הטענה שלא ניתן לגבות קרן חניה עבור חניון השוק, עדיין ניתן יהיה לגבות לקרן חניה כללית". - בנוסף, גב' נילי גוייכמן מאגף תושי"ה הפנתה את צוות הרישוי לתכנית 4650 החלכה בחלקה. סעיף 18(ג) : "מקומות הנחיה האמורים בסעיף ב' לעיל יבוצעו בחניות הציבורי באזור הידעו "כמתחם מוסכי העירייה" בגוש 30073 חלקות 18-20 (להלן החניון הציבורי)". סעיף 18(ה) "לא יוצא היתר בניה קודם התשלום לביצוע החניה כאמור לעיל לעיריית ירושלים בתיאום עם יחידת החניה שעיריה". - יצוין כי המבקש עו"ד אדם פרומקין ישלח פניה לוועדה לצורך העלאת טענותיו, מכתבו יוקרא בפני חברי הוועדה טרם קבלת

החלטה סופית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 09/02/2022 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת, היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות". - הוגשה תכנית מתוקנת והתכנית יצאה לפרסום, ביום 15/04/2025 היה תום מועד להגשת התנגדויות ולא התקבלו התנגדויות. - בתאריך 16/07/2025 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כאשר נדרש להמציא אישור מעודכן של מחלקת השימור". התיק הופנה לגורמים ביום 29/07/2025. אחד מהתנאים להיתר הינו "תשלום כופר חניה ל-10 מקומות חניה בחניון השוק לפי תב"ע 4650 החלה במקום". בעת מילוי תנאי זה פנה המבקש/בעלים למחלקת הסדרי תנועה בדרישה לביטול תנאי זה מאחר והבניינים בהם מוצע הבקשה הינם בניינים לשימור כך גם עפ"י מחלקת השימור. סעיף 14.1.4 "במקום סעיף 14.1.4 בתכנית 5166 יבוא הסעיף	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

הבא : תקן החניה עבור תוספת יחידת דיור בבניין המיועד לשימור, יהא מקום חניה אחד לכל שתי יחידות דיור. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. בבדיקה שנעשתה בין ר"צ אגף הרישוי לרפרנטים ממחלקת הסדרי תנועה (נילי גוייכמן) הוסבר עפ"י הפירוט הבא : מוצע בבקשה 9 יח"ד ל-2 יח"ד קיימות. הדרישה הכללית עפ"י תכנית 4650 החלה בחלקה היא 9 מקומות חניה. 7 יח"ד בשטח קטן יותר מ-45 מ"ר ו-2 יח"ד הנוספות קטנות מ-95 מ"ר. לבקשה זו, מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.1.4 הדרישה היא ל-4.5 מקומות חניה. כאשר יש חצי בדרישה, מחלקת הסדרי תנועה מעגלת מטה, כך שנדרש כעת 4 מקומות חניה. בבדיקת מחלקת הסדרי תנועה נמצא כי לא ניתן לתכנן כלל חניות עבור יח"ד המוצעות מאחר ואין גישה מוטורית וסטטוטורית ולכן יש לשלם כופר חניה ל-4 מקומות חניה לטובת חניון השוק. במכתבו של המבקש/בעלים הוא מבקש מהוועדה לפטור מכופר חניה ל-4 חניות הנדרשות מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.1.4 וזאת מאחר ואין אפשרות תכנונית כמופיע בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה, וניתן להכיר זאת מסעיף זה האומר "רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים". ומה גם שלאחר הפחתה ל-4 יח"ד מכח תכנית 5166ב', מאחר ומדובר בבקשה בפחות מ-300 מטר מציר רק"ל הדרישה היא ל-2.6 מקומות חניה. - התיק נידון בוועדת משנה מיום 24.02.2026 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הועדה מחליטה לפטור מ-4.5 חניות (בפועל 5 מקומות חניה) כך שישלמו כופר חניה רק על 4 מקומות חניה בלבד וזאת מאחר ואין גישה		

מוטורית וגישה סטטוטורית למגרש ומדובר בבניינים לשימור". - על החלטה זו הוגש ערר 1150/25. - התיק נידון בוועדת ערר ביום 23.02.2026 ובה הוחלט: "הערר מתקבל במובן זה שנקבע כי לוועדה המקומית נתונה הסמכות המלאה לפטור את העורר הן מהתקנת מקומות חניה והן מתשלום לקרן חניה, מכוח סעיף 14.1.4 סיפא, וזאת ללא צורך באישור הוועדה המחוזית. הדיון יושב בחוזר לפתחה של הוועדה המקומית להפעלת שיקול דעתה בנסיבות ענייננו". - התיק נידון בוועדת משנה מיום 24.03.2026 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה, הבקשה היא עפ"י תכנית 4650 נחלאות. אין התכנות לבנות פתרון חניה במגרש ואף אין גישה מוטורית בחלקה זו. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינת ובדיקת מחלקת הסדרי תנועה האם ישנם חניות פנויות שניתן לגבות עבורם כופר חניה בחניון השוק בו דרשו לשלם כופר חניה. לאחר קבלת תשובת מחלקת הסדרי תנועה, התיק יובא לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית". - התקבלה התייחסותה של עו"ד צצמסקי אביאל מהמחלקה המשפטית לאגף תושי"ה מיום 01.06.2026 עבור הפניה של עו"ד אדם (מבקש ההיתר) "חוות הדעת מתייחסת למקרה הספציפי ובהסתמך על תכנית 4650 החלה בענייננו שקבעה שביצוע החניה יהיה בחניון השוק ובמועד פיתוח החניון ואנו רואים את החניות הפנויות כהמשך פיתוח החניון. להבנתי, פסקי הדין המוזכרים במכתבו של עו"ד פרומקין מתייחסים למקרה אחר. כמו כן, כפי שהזכרתי בחוות דעתי, ראה חו"ד של עו"ד מירב הירש בה הוצגה פסיקה כי ישנם מקרים בהם לא ניתן להקים חניון ספציפי וניתן לגבות כופר חניה גם לקרן חניה כללית, כך שאף אם הייתה מתקבלת הטענה שלא ניתן לגבות קרן חניה עבור חניון השוק, עדיין ניתן יהיה לגבות לקרן חניה כללית". - בנוסף, גב' נילי גוייכמן מאגף תושי"ה הפנתה את צוות הרישוי לתכנית 4650 החלכה בחלקה. סעיף 18(ג): "מקומות הנחיה האמורים בסעיף ב' לעיל יבוצעו		

בחניות הציבורי באזור הידעו "כמתחם מוסכי העירייה" בגוש 30073 חלקות 18-20 (להלן החניון הציבורי)". סעיף 18(ה) "לא יוצא היתר בניה קודם התשלום לביצוע החניה כאמור לעיל לעיריית ירושלים בתיאום עם יחידת החניה שעיריה". - יצוין כי המבקש עו"ד אדם פרומקין ישלח פניה לוועדה לצורך העלאת טענותיו, מכתבו יוקרא בפני חברי הוועדה טרם קבלת החלטה סופית. - כעת, התיק מובא לדיון לצורך קבלת החלטה סופית באם לפטור את מבקשי ההיתר מתשלום כופר חניה על 4 מקומות חניה או לחייב אותם בתשלום זה כתנאי להוצאת היתר בניה.		
הבקשה היא עפ"י תכנית 4650 נחלאות. אין התכנות לבנות פתרון חניה במגרש ואף אין גישה מוטורית בחלקה זו. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינת ובדיקת מחלקת הסדרי תנועה האם ישנם חניות פנויות שניתן לגבות עבורם כופר חניה בחניון השוק בו דרשו לשלם כופר חניה. לאחר קבלת תשובת מחלקת הסדרי תנועה, התיק יובא לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית.	24/03/2026	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
מובא להכרעת הוועדה : התיק נידון בוועדת ערר ביום 23.02.2026 ובה הוחלט : "הערר מתקבל במובן זה שנקבע כי לוועדה המקומית נתונה הסמכות המלאה לפטור את העורר הן מהתקנת מקומות חניה והן מתשלום לקרן חניה, מכוח סעיף 14.1.4 סיפא, וזאת ללא צורך באישור הוועדה המחוזית. הדיון יושב בחוזר לפתחה של הוועדה המקומית להפעלת שיקול דעתה בנסיבות ענייננו". התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את מבקשי ההיתר	09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מתשלום כופר חניה על 4 מקומות חניה עפ"י החלטת וועדת ערר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 09/02/2022 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת, היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות". - הוגשה תכנית מתוקנת והתכנית יצאה לפרסום, ביום 15/04/2025 היה תום מועד להגשת התנגדויות ולא התקבלו התנגדויות. - בתאריך 16/07/2025 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כאשר נדרש להמציא אישור מעודכן של מחלקת השימור". התיק הופנה לגורמים ביום 29/07/2025. אחד מהתנאים להיתר הינו "תשלום כופר חניה ל-10 מקומות חניה בחניון השוק לפי תב"ע 4650 החלה במקום". בעת מילוי תנאי זה פנה המבקש/בעלים למחלקת הסדרי תנועה בדרישה לביטול תנאי זה מאחר והבניינים בהם מוצע הבקשה הינם בניינים לשימור כך גם עפ"י מחלקת השימור.	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

סעיף 14.1.4 "במקום סעיף 14.1.4 בתכנית 5166 יבוא הסעיף הבא : תקן החניה עבור תוספת יחידת דיור בבניין המיועד לשימור, יהא מקום חניה אחד לכל שתי יחידות דיור. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים." בבדיקה שנעשתה בין ר"צ אגף הרישוי לרפרנטים ממחלקת הסדרי תנועה (נילי גוייכמן) הוסבר עפ"י הפירוט הבא : מוצע בבקשה 9 יח"ד ל-2 יח"ד קיימות. הדרישה הכללית עפ"י תכנית 4650 החלה בחלקה היא 9 מקומות חניה. 7 יח"ד בשטח קטן יותר מ-45 מ"ר ו-2 יח"ד הנוספות קטנות מ-95 מ"ר. לבקשה זו, מכח תכנית 5166' סעיף 14.1.4 הדרישה היא ל-4.5 מקומות חניה. כאשר יש חצי בדרישה, מחלקת הסדרי תנועה מעגלת מטה, כך שנדרש כעת 4 מקומות חניה. בבדיקת מחלקת הסדרי תנועה נמצא כי לא ניתן לתכנן כלל חניות עבור יח"ד המוצעות מאחר ואין גישה מוטורית וסטטוטורית ולכן יש לשלם כופר חניה ל-4 מקומות חניה לטובת חניון השוק. במכתבו של המבקש/בעלים הוא מבקש מהוועדה לפטור מכופר חניה ל-4 חניות הנדרשות מכח תכנית 5166' סעיף 14.1.4 וזאת מאחר ואין אפשרות תכנונית כמופיע בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה, וניתן להכיר זאת מסעיף זה האומר "רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים". ומה גם שלאחר הפחתה ל-4 יח"ד מכח תכנית 5166', מאחר ומדובר בבקשה בפחות מ-300 מטר מציר רק"ל הדרישה היא ל-2.6 מקומות חניה. - התיק נידון בוועדת משנה מיום 24.02.2026 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הוועדה מחליטה לפטור מ-4.5 חניות (בפועל 5 מקומות חניה) כך שישלמו כופר		

חניה רק על 4 מקומות חניה בלבד וזאת מאחר ואין גישה מוטורית וגישה סטטוטורית למגרש ומדובר בבניינים לשימור". - על החלטה זו הוגש ערר 1150/25. - התיק נידון בוועדת ערר ביום 23.02.2026 ובה הוחלט: "הערר מתקבל במובן זה שנקבע כי לוועדה המקומית נתונה הסמכות המלאה לפטור את העורר הן מהתקנת מקומות חניה והן מתשלום לקרן חניה, מכוח סעיף 14.1.4 סיפא, וזאת ללא צורך באישור הוועדה המחוזית. הדיון יושב בחוזר לפתחה של הוועדה המקומית להפעלת שיקול דעתה בנסיבות ענייננו". - כעת, התיק מובא לדיון נוסף בוועדת משנה עפ"י החלטת וועדת ערר להכרעתה באם לפטור את מבקשי ההיתר מתשלום כופר חניה על 4 מקומות חניה.		
הערר מתקבל במובן זה שנקבע כי לוועדה המקומית נתונה הסמכות המלאה לפטור את העורר הן מהתקנת מקומות חניה והן מתשלום לקרן חניה, מכוח סעיף 14.1.4 סיפא, וזאת ללא צורך באישור הוועדה המחוזית. הדיון יושב בחוזר לפתחה של הוועדה המקומית להפעלת שיקול דעתה בנסיבות ענייננו. 70. בנסיבות העניין אין צו להוצאות	24/02/2026	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הוועדה מחליטה לפטור מ-4.5 חניות (בפועל 5 מקומות חניה) כך שישלמו כופר חניה רק על 4 מקומות חניה בלבד וזאת מאחר ואין גישה מוטורית וגישה סטטוטורית למגרש ומדובר בבניינים לשימור.	03/09/2025	דיון בוועדת משנה : לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את המבקשים/בעלים בתיק זה מהדרישה לתשלום כופר חניה ל-4 חניות מכח תכנית 5166'ב' סעיף 14.1.4. יצוין, כי במעמד הוועדה ר"צ יבקש להקריא את מכתבו של המבקש/בעלים שהוגש למחלקת הסדרי תנועה ולצוות המקצועי באגף הרישוי.	18/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 09/02/2022 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת, היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות". - הוגשה תכנית מתוקנת והתכנית יצאה לפרסום, ביום 15/04/2025 היה תום מועד להגשת התנגדויות ולא התקבלו התנגדויות. - בתאריך 16/07/2025 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כאשר נדרש להמציא אישור מעודכן של מחלקת השימור". התיק הופנה לגורמים ביום 29/07/2025. אחד מהתנאים להיתר הינו "תשלום כופר חניה ל10 מקומות חניה בחניון השוק לפי תב"ע 4650 החלה במקום". בעת מילוי תנאי זה פנה המבקש/בעלים למחלקת הסדרי תנועה בדרישה לביטול תנאי זה מאחר והבניינים בהם מוצע הבקשה הינם בניינים לשימור כך גם עפ"י מחלקת השימור. סעיף 14.1.4 "במקום סעיף 14.1.4 בתכנית 5166 יבוא הסעיף הבא :	18/08/2025	חוות דעת תכנונית

תקן החניה עבור תוספת יחידת דיור בבניין המיועד לשימור, יהא מקום חניה אחד לכל שתי יחידות דיור. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים". בבדיקה שנעשתה בין ר"צ אגף הרישוי לרפרנטית מחלקת הסדרי תנועה (נילי גוייכמן) הוסבר עפ"י הפירוט הבא: מוצע בבקשה 9 יח"ד ל-2 יח"ד קיימות. הדרישה הכללית עפ"י תכנית 4650 החלה בחלקה היא 9 מקומות חניה. 7 יח"ד בשטח קטן יותר מ-45 מ"ר ו-2 יח"ד הנוספות קטנות מ-95 מ"ר. לבקשה זו, מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.1.4 הדרישה היא ל-4.5 מקומות חניה. כאשר יש חצי בדרישה, מחלקת הסדרי תנועה מעגלת מטה, כך שנדרש כעת 4 מקומות חניה. בבדיקת מחלקת הסדרי תנועה נמצא כי לא ניתן לתכנן כלל חניות עבור יח"ד המוצעות מאחר ואין גישה מוטורית וסטטוטורית ולכן יש לשלם כופר חניה ל-4 מקומות חניה לטובת חניון השוק. במכתבו של המבקש/בעלים הוא מבקש מהוועדה לפטור מכופר חניה ל-4 חניות הנדרשות מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.1.4 וזאת מאחר ואין אפשרות תכנונית כמופיע בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה, וניתן להכיר זאת מסעיף זה האומר "רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים". ומה גם שלאחר הפחתה ל-4 יח"ד מכח תכנית 5166ב', מאחר ומדובר בבקשה בפחות מ-300 מטר מציר רק"ל הדרישה היא ל-2.6 מקומות חניה. כעת, התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את המבקשים/בעלים בתיק זה מהדרישה לתשלום כופר חניה ל-4 חניות מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.1.4.		

יצוין, כי במעמד הוועדה ר"צ יבקש להקריא את מכתבו של המבקש/בעלים שהוגש למחלקת הסדרי תנועה ולצוות המקצועי באגף הרישוי.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור סופי על התוכנית המעודכנת טרם הפניה לגורמים	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור סופי על התוכנית המעודכנת טרם הפניה לגורמים	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע :	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : בתאריך 09/02/2022 התיק היה בוועדת משנה ובה הוחלט ל"לדחות במתכונת המוצעת היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף" בתאריך 15/04/2025 היה תום מועד להגשת התנגדויות היות והוגשה תוכנית מתוקנת נספח בינוי : חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי – עורך הבקשה פרסם הקלה על הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר – ראה סעיף מרפסת זיז חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר -ראה סעיף מרפסת זיז חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את המרפסת בחזית זו מהבקשה כנדרש חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה :		

חלקה מס' 63 - אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים (קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו : 176 מ"ר – בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה חשבת את המדרגות וכן השטחים עומדים בסך השטחים המותרים מדרגות חיצוניות : המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים – עורך הבקשה חשב את כלל השטחים ע"ג התוכנית המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התב"ע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים – בבחינת הבקשה חלקה מס' 64 – - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות – עורך הבקשה חשב את כלל השטחים הנדרשים ע"ג התוכנית מדלפות : חלקה 63 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי- עורך הבקשה פרסם הקלה ייעודית על הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית חלקה 64 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי - עורך הבקשה פרסם הקלה ייעודית על הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית מס' יח"ד : – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר – בבחינת התוכנית אומנם לא נבדקו הגדלים במדויק אך נראה כי המוצע בבקשה עומד בסך השטחים המותרים וכן עורך הבקשה		

הציג טבלה של מס' יח"ד וגודלם כנדרש ממ"דים : חלקה מס' 64 - -על עורך הבקשה : לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים. עורך הבקשה צמצם את הממ"ד לעומק של 3.00 מטר וכן הציג חיפוי אבן כנדרש מקלט : – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו – עורך הבקשה הסיר את המקלט מהבקשה חדר מחוזה : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס +6.97 : על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזה המוצע ושיעמוד בתקן הג"א – עורך הבקשה הציע את החדרים המחוזקים בקומה ב' כנדרש מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס -1.68 : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים – עורך הבקשה הסיר את הסניטרי והאינסטלציה וכן צמצם את שטחי המחסנים לכדי המותר בסך של 16.20 מ"ר		

חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס 2.55- : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר – עורך הבקשה הסיר את שטחי האחסנה מנסך השטחים המותרים מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חלקה מס' 63, חזית מזרחית- עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה פרסם הקלה על הקמת מרפסת ע"ג דרך בשונה מהוראות התוכנית עפ"י סיכום פגישה עם ראש הצוות מני חלקה מס' 64 – חזית מערבית – עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את המרפסת מהבקשה חזית מזרחית - עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר - עורך הבקשה פרסם הקלה על הקמת מרפסת ע"ג דרך בשונה מהוראות התוכנית עפ"י סיכום פגישה עם ראש הצוות מני מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב' , מפלס +6.97, חזית מערבית : האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את מרפסת הגג המוצעת מהבקשה אישור שימור : התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות		

התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאושר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני – לא התקבל אישור שימור סופי לאחר כל התיקונים – על עורך הבקשה להמציא אישור שימור סופי על התוכנית המעודכנת טרם הפניה לגורמים אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר -על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה- התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 05/12/2024		
לצורך בניית ממ"דים הגבהת המדלפות ל1.8 מ' בשונה מנספח הבינוי והוראות התוכנית הקמת מרפסות ע"ג דרך בשונה מהוראות התכנית	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. סטייה ניכרת : לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות). לעניין ממ"ד – (ראה סעיף ממדים). נספח בינוי : חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.	09/02/2022	דיון בועדת משנה : לדחות : במתכונת המוצעת

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

- על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות. מדלפות : חלקה 63 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. חלקה 64 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד : – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר. ממ"דים : חלקה מס' 64 - -על עורך הבקשה : לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים. מקלט : – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו. חדר מחוזה : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס +6.97 : על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזה המוצע ושיעמוד בתקן הג"א. מחסנים :		

מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים. חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס 2.55- : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר. מרפסות זיו : מוצע בבקשה : חלקה מס' 63, חזית מזרחית- עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. חלקה מס' 64 – חזית מערבית – עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית - עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב' , מפלס 6.97+, חזית מערבית : האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין		

צמצום השטח – לא ניתן לאשר. אישור שימור : התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאושר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר -על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה. תוקף ההחלטנה הינו לת 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. סטייה ניכרת : לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות). לעניין ממ"ד – (ראה סעיף ממדים). נספח בינוי : חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין :	20/01/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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

מדלפות : חלקה 63 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. חלקה 64 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד : — על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר. ממ"דים : חלקה מס' 64 - -על עורך הבקשה : לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים. מקלט : — על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו. חדר מחוץ : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס +6.97 : על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוץ המוצע ושיעמוד בתקן הג"א. מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין.		

חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים. חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס 2.55- : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חלקה מס' 63, חזית מזרחית- עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. חלקה מס' 64 – חזית מערבית – עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית - עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב' , מפלס 6.97+, חזית מערבית : האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר.		

אישור שימור : התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאושר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר - על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 ו-2 תכניות כפופות : תוכנית מתאר 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומות, תוספת גובה בניין והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה חורג מסעיף הקטנת מרווחים : לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות). לעניין ממ"ד – (ראה סעיף ממדים).	20/01/2022	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ - 250: 1, וכן נספח מס' 2 עקרונות עיצוב שותק דהיינו מחייב. מותר עפ"י נספח - נספח מס' 1 : הנספח מציג תוכנית גגות וחזיתות אשר מראות את מספר הקומות. חלקה מס' 63 - 3 קומות וגג רעפים, 2 קומות וגג ישר. חלקה מס' 64 - 2 קומות וגג רעפים. מוצע בקשה : חלקה מס' 63 - 3 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים וכן קומת מרתף. חלקה מס' 64 - 2 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים וכן קומת מרתף. אומנם המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי, אך עורך הבקשה מציע שימוש בחלל הגג רעפים למגורים כאשר מוצע הגבהת המדלפות בשונה מנספח מס' 2 - (ראה סעיף מדלפות). חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע, כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים וגידור השטח. יש לקבוע בהיתר ההבניה הוראות לפינוי וניקוי השטח עם גמר ביצוע – תנאי זה יהא כתנאי להיתר בניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת		

מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה : ש. עיקרי מירבי מותר : (עפ"י סעיף 10(א)(1) : חלקה מס' 63 - 160% משטח החלקה * 110 מ"ר (שטח חלקה) = 176 מ"ר שטח עיקרי מירבי מותר. חלקה מס' 64 - 140% משטח החלקה * 96 מ"ר (שטח חלקה) = 134.4 מ"ר שטח עיקרי מירבי מותר. מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 - ש. עיקרי קיים – בקומת קרקע , מפלס +0.78 : בסך של 53.18 מ"ר . ש. עיקרי מוצע : בשטח כולל של 122.50 מ"ר כאשר החלוקה היא - קומת א' , מפלס +3.92 : בסך של 66.27 מ"ר. קומה ב' , מפלס +6.97 : בסך של 56.28 מ"ר. חישוב : 53.18 מ"ר (ש. עיקרי קיים) + 122.5 מ"ר (ש. עיקרי מוצע) = 175.68 מ"ר > 176 מ"ר המותרים, אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים (קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו : 176 מ"ר. יובהר : כי שטח קומת הגג ניתן מעבר לזכויות הבניה.		

מדרגות חיצוניות : עפ"י סעיף 10(1) שטחי מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתיהן אינו סגור אינן נכללות בשטח הבניה המרביים, דהיינו : כאשר שמדרגות מקרות ויצורות למדרגות שמתחת שיהיו סגורות אזי יש להכלילם במניין השטחים המותרים. המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התבע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. חלקה מס' 64 – ש. עיקרי קיים בקומת קרקע , מפלס +0.00 : בסך של 53.78 מ"ר ש. עיקרי מוצע בקומת א' , מפלס +3.05 : בסך של 54.10 מ"ר. חישוב : 53.78 מ"ר (ש. עיקרי קיים) + 54.10 מ"ר (ש. עיקרי מוצע) = 107.88 מ"ר > 134.4 מ"ר המותרים - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות. יובהר : כי שטח קומת הגג ניתן מעבר לזכויות הבניה. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י סעיף 10(2)(א) : "בשטחים התחומים בקו נקודה בטוש אדום (חלקה 64) מס' הקומות המירבי הוא 2 קומות. עפ"י סעיף 10(2)(ב) : " בשטחים התחומים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום (חלקה 63) מס' הקומות הוא 3 ומעליהן גג רעפים. מס' קומות קיים : קומת קרקע ל-2 החלקות. מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 - 3 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים ע"ג קומת מרתף. חלקה מס' 64 - 2 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים ע"ג קומת מרתף.		

מדלפות : מותר לפי נספח (מס' 2) : גובה מדלפות של 0.5 מ'. מוצע בבקשה : חלקה 63 - הגבהת המדלפות לגובה של 2.91 מ' בשונה מהמותר לפי נספח הבינוי, האומנם בהוראות התכנית אין סעיף ייעודי לגובה המדלפות ולכן ניתן להגביהם בהקלה עד לגובה של 1.20 מ' עפ"י הנחיות מרחביות – על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. חלקה 64 – הגבהת המדלפות לגובה של 2.53 מ' בשונה מהמותר לפי נספח הבינוי, האומנם בהוראות התכנית אין סעיף ייעודי לגובה המדלפות ולכן ניתן להגביהם בהקלה עד לגובה של 1.20 מ' עפ"י הנחיות מרחביות – על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. גובה קומות : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י סעיף 10(3)(א) : "גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.70 מ' מפני הרצפה ועד פני התקרה". עפ"י סעיף 10(3)(ב) : "גובה רום הגג לא יעלה על 4.00 מ' ממישור פני התקרה העליונה". מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 – קומת א', מפלס +3.92 : מוצעת תוספת קומה בגובה של 2.70 מ' קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעת תוספת קומה בגובה של 2.70 מ' קומה ג', מפלס +10.02 : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים כאשר גובה רום הגג הוא 4.00 מ' אך ישנה הגבהת מדלפות מעבר למותר עפ"י נספח - (ראה סעיף מדלפות לעיל). חלקה מס' 64 - קומת א', מפלס +3.05 : מוצעת תוספת קומה בגובה של 2.70 מ'. קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים ומרפסת זיז מקורה ומרפסת גג אומנם גובה רום הגג אינו עולה על 4.00 מ' כמותר עפ"י תב"ע אך בחלקה זו התבע לא נותנת שימוש נוסף מעבר לקומות המותרות		

לחלל הגג רעפים - (ראה סעיף מדלפות לעיל). תכסית : מותר עפ"י תבע : (עפ"י סעיף 10(2)(ה) : חלקה מס' 63 - 80% משטח החלקה * 110 מ"ר (שטח חלקה) = 88 מ"ר. חלקה מס' 64 - 80% משטח החלקה * 96 מ"ר (שטח חלקה) = 76.80 מ"ר. מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 – מוצע תכסית בשטח של 80 מ"ר > 88 מ"ר המותרים. חלקה מס' 64 - מוצע תכסית בשטח של 76.3 מ"ר > 76.80 מ"ר המותרים. מס' יח"ד : מותר עפ"י תבע : האומנם בתכנית הנ"ל אין הגבלה למס' יח"ד המוצעות פרט לסעיף 16(ט)(4) עבור יח"ד מתחת ל-35 מ"ר צריכה לעמוד בתנאים הבאים : גודל מטבח יהא 3.50 מ"ר. שירותים – 2.50 מ"ר. עורך הבקשה נדרש בהוכחה ע"ג ההרמוניקה עבור כל גודל של יח"ד בכדי לוודא עמידה בגודל המותר עפ"י סעיף 16(ט)(4), לאחר המצאת טבלה זו יהא ניתן לבדוק גודל מינימלי של יח"ד המוצעות – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר. ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה : חלקה מס' 64 - קומת קרקע , מפלס +0.00 : ממ"ד בשטח של 9.04 מ"ר + עובי קירות החורג מקווי בניין. קומת א' , מפלס +3.05 : ממ"ד בשטח של 9.06 מ"ר + עובי		

קירות ע"ג ממ"ד מטה, החורג מקווי בניין. האומנם בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין צמצום המרווח שבין קו הבניין לגבול החלקה, אך עבור ממ"ד אין מניעה לאשר את החריגה מעבר לקו בניין גם כשחל סעיף סטייה ניכרת, אך הממ"ד צריך לעמוד בהנחיות מהנדס העיר לעניין חזית אחורית. * לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין : המוצע בבקשה בעומק של 3.25 מ' בשונה מהנחיות מהנדס העיר – על עורך הבקשה לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. * ישמר מרחק של 1 מ' מגבול החלקה : המוצע בבקשה שומר מרחק של 1 מ' – כנדרש. * הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום : הקיר המוצע בבקשה של הממ"ד הפונה לחלקה הגובלת הינו אטום – כנדרש. על עורך הבקשה להראות חיפוי אבן לעמודות ממדים המוצעים. מקלט : חלקה מס' 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : מוצע מקלט תת קרקעי בשטח של 31.91 מ"ר, האומנם מקלט ניתן מעבר לזכויות – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו. חדר מחוזה : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס 6.97+ : מוצע חדר מחוזה. עורך הבקשה מחשב את החדר המחוזק כשטח שרות מוצע, עורך הבקשה נדרש בהנמכת המדלפות לגובה של 1.20 מ' המותרים בכפוף לפרסום הקלה, נגזרת מכך גובה גג ח. מחוזק המוצע בבקשה לא יהיה תקני – על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזק המוצע ושיעמוד בתקן הג"א. מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה :		

חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : שטחי מחסנים בסך של 34.82 מ"ר < 21.12 מ"ר המותרים, המוצע בבקשה חורג מ-12% המותרים ומהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים. חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס 2.55- : שטחי מחסנים בסך של 65.29 מ"ר < 16.08 מ"ר המותרים, המוצע בבקשה חורג מ-12% המותרים ומהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר. מרפסות זיז : מותר לפ"י תב"ע : סעיף 12(טז) "תותר בניית מרפסות זיז בעומק של עד 1.20 מ' באופי הבניין הקיים אך לא בהמשך לגג שטוח ולא לשטח ציבורי". מוצע בבקשה : חלקה מס' 63, חזית מזרחית- קומת א' , מפלס 3.92+ : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 1.29 מ"ר בעומק של כ-58 ס"מ. קומה ב' , מפלס 6.97+ : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 1.31 מ"ר בעומק של כ-58 ס"מ. קומה ג' , מפלס 10.02+ : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 1.30 מ"ר בעומק של כ-58 ס"מ. עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. חלקה מס' 64 – חזית מערבית – קומת קרקע , מפלס 0.00+ : מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.07 מ"ר בעומק של כ-90 ס"מ. קומת א' , מפלס 3.05+ : מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.23 מ"ר בעומק של כ-92 ס"מ. קומה ב' , מפלס 6.97+ : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.09 מ"ר בעומק של כ-90 ס"מ. עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית -		

קומת א', מפלס +3.05 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 0.95 מ"ר בעומק של כ- 59 ס"מ ומרפסת זיז לא מקורה בשטח של 1.28 מ"ר בעומק של כ- 59 ס"מ. קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 0.99 מ"ר בעומק של כ- 61 ס"מ. עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב', מפלס +6.97, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג בשטח של 11.72 מ"ר ע"ג ממד המוצע מעבר לקו הבניין, האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 07/07/2021 ע"י גב' נילי גוייכמן, תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור בתאריך 17/06/2021 ע"י גב' אירנה גלר, תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 28/12/2021 ע"י גב' נחמה הלוי, תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאשר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021		

ע"י גבי שירה אדלר - על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה. בקרה הנדסית: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: הבקשה המוצעת חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"י תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
לצורך בניית ממ"דים.	30/12/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים וגידור השטח	11
	תנאי ממחלקת דרכים-אישור צוות בקרת תכנון תנועה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו.	12

13	תנאי מחלקת תנועה- יש לשלם כופר חניה ל10 מקומות חניה בחניון השוק לפי תב"ע 4650 החלה במקום
14	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שי
15	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. ובכללם: פתחים, פרטי אבן, וסורגים מהבניה המקורית, שילוב אלמנטים מקוריים בפתחים של ק"ק הגובלים עם החצר הפנימית, השלמת פרטים מהבניה החדשה של סורגים, מעקות, מרפסות, פרט הפרדה, פרט קצה גג, קוקיות, מעלית, משרביה וכו'.
16	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל
17	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור
18	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
19	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.
20	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
21	חוות דעת סופית מחלקת השימור
22	תצהיר חתום של עורך הבקשה
23	תצהיר חתום של מתכנן השלד
24	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

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

- התקבלה התייחסותה של עו"ד צצמסקי אביאל מהמחלקה המשפטית לאגף תושי"ה מיום 01.06.2026 עבור הפניה של עו"ד אדם (מבקש ההיתר) "חוות הדעת מתייחסת למקרה הספציפי ובהסתמך על תכנית 4650 החלה בענייננו שקבעה שביצוע החניה יהיה בחניון השוק ובמועד פיתוח החניון ואנו רואים את החניות הפנויות כהמשך פיתוח החניון.

להבנת, פסקי הדין המוזכרים במכתבו של עו"ד פרומקין מתייחסים למקרה אחר.

כמו כן, כפי שהזכרתי בחוות דעתי, ראה חו"ד של עו"ד מירב הירש בה הוצגה פסיקה כי ישנם מקרים בהם לא ניתן להקים חניון ספציפי וניתן לגבות כופר חניה גם לקרן חניה כללית, כך שאף אם הייתה מתקבלת הטענה שלא ניתן לגבות קרן חניה עבור חניון השוק, עדיין ניתן יהיה לגבות לקרן חניה כללית".

- בנוסף, גב' נילי גוייכמן מאגף תושי"ה הפנתה את צוות הרישוי לתכנית 4650 החלדה בחלקה.

סעיף 18(ג): "מקומות הנחיה האמורים בסעיף ב' לעיל יבוצעו בחניות הציבורי באזור הידעו

"כמתחם מוסכי העירייה" בגוש 30073 חלקות 18-20 (להלן החניון הציבורי)".

סעיף 18(ה) "לא יוצא היתר בניה קודם התשלום לביצוע החניה כאמור לעיל לעיריית ירושלים בתיאום עם יחידת החניה שעיריה".

- יצוין כי המבקש עו"ד אדם פרומקין ישלח פניה לוועדה לצורך העלאת טענותיו, מכתבו יוקרא בפני חברי הוועדה טרם קבלת החלטה סופית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0083.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

מאה שערים 70, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	87	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30063	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע:

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

קומת מרתף, מפלס -3.84, -3.06:

מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים.

חלק דרומי:

מוצע הנמכת חדר מדרגות משותף.

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

קומת קרקע, מפלס -1.19, +0.00:

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

חלק צפוני:

למסחר:

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

חלק דרומי:

למסחר:

מוצע שטח למסחר כהרחבה למסחר קיים.

למגורים:

מוצעת מבואת כניסה לבניין עבור המגורים בקומה א'.

מוצע חדר מדרגות משותף.

קומה א', מפלס +3.06:

כללי:

מוצע הריסת גג רעפים קיים.

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

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מבואת כניסה ליח"ד זיזית מקורה.

קומה ב', מפלס +6.12:

כללי:

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

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מבואת כניסה ליח"ד זיזית מקורה.

קומת גג, מפלס +9.18 :

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף אל הגג.

מוצעת מרפסת גג עבור מערכות טכניות.

מוצע תוספת גג רעפים הכולל דודי שמש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 87.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 19.06.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : התיק מובא להכרעת הועדה לצורך ביטול החלטת הועדה מיום 01/07/2026 לנושא החניות (חיוב כופר ל- 3 מקומות חניה בחניון גוש 50) ולאשר את הפטור מהתקנת מקומות חניה בהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה. שאר סעיפי החלטת ועדה מיום 01/07/2026 נותרים בעינם.
20/07/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30063ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 16.11.2025 התיק נידון ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת. "הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50". - בתאריך 24.03.2026 התיק נידון בועדת משנה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה : " הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינת ובדיקת מחלקת הסדרי תנועה האם ישנם 3 חניות פנויות שניתן לגבות עבורם כופר חניה בחניון גוש 50 בו דרשו לשלם כופר חניה . לאחר קבלת תשובת מחלקת הסדרי תנועה, התיק יובא לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית לעניין החניות ושאר סעיפי בחינת התיק " - בתאריך 01/07/2026 התיק נידון בועדת משנה ובה הוחלט כי : " הוועדה מאשרת פטור מחניה בהתאם להמלצת המחלקה ומחייבת בתשלום כופר חניה ל-3 חניות, במידה וימצא כי אין חניות נותרות בחניון גוש 50 המתאימים לכופר בחניון גוש 50 הבקשה תובא לדיון נוסף " - בפניה שהתקבלה לממונה מרחבי מעורך הבקשה כי מח' הסדרי תנועה בחנה שוב את הבקשה ביום 09/07/2026 קרי		

לאחר הדיון שבו הועדה פטרה מהתקנת מקומות חניה וחייבה בכופר ל- 3 מקומות חניה בחניון גוש 50, אישור מח' הסדרי תנועה שהתקבל כדלהלן : "אין התנגדות לתוכנית המוצעת, לאחר בדיקה מחודשת המגרש ממוקם באזור המ.ע.ר. ועל כן פטור מחניות עבור 4 יח"ד מוצעות עפ"י תקן 5166ב' 14.1.6" - כעת התיק מובא להכרעת הועדה לצורך ביטול החלטת הועדה מיום 01/07/2026 לנושא החניות (חויב כופר ל- 3 מקומות חניה בחניון גוש 50) ולאשר את הפטור מהתקנת מקומות חניה בהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה.		
הסדרי תנועה : הוועדה מאשרת פטור מחניה בהתאם להמלצת המחלקה ומחייבת בתשלום כופר חניה ל-3 חניות, במידה וימצא כי אין חניות נותרות בחניון גוש 50 המתאימים לכופר בחניון גוש 50 הבקשה תובא לדיון נוסף. שטחי בניה : ש. עיקרי : אומנם השטחים עומדים במותר אך כניסה לדירה 4 מחושבת כשטח מרפסת- על עורך הבקשה לחשבה כשטח עיקרי מוצע. ש. שירות : בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת צומצמו המעברים בקומת המרתף וכן חושבו חדרי המדרגות כנדרש אולם מוצעים שטחים בקומות א' וב' המחושבים כשטח שירות מעבר לזכויות ואינם משמשים כניסה או מעבר ויש להסיר מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מהבקשה שטחי שירות שאינם משמשים כניסה או מעבר. מחסנים : על עורך הבקשה להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה בהתאמה לגודל הדירות כפי שהן מוצגות על גבי ההרמוניקה.	01/07/2026	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור עדכני לאחר תיקון תוכנית c כתנאי להעברה לגורמים חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה c.		
	22/06/2026	חוות דעת תכנונית
מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 כאשר עפ"י בחינת מח' הסדרי תנועה נותרו 6 מ"ח פנויות בחניון גוש 50 אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל. "להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הוועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 " ככל ותחליט הוועדה לפטור מהתקנת מ"ח, המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שטחי בניה : ש. עיקרי : אומנם השטחים עומדים במותר אך כניסה לדירה 4 מחושבת כשטח מרפסת- על עורך הבקשה לחשבה כשטח עיקרי מוצע. ש. שירות : בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת צומצמו המעברים	22/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

בקומת המרתף וכן חושבו חדרי המדרגות כנדרש אולם מוצעים שטחים בקומות א' וב' המחושבים כשטח שירות מעבר לזכויות ואינם משמשים כניסה או מעבר ויש להסירם מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מהבקשה שטחי שירות שאינם משמשים כניסה או מעבר. מחסנים : - על עורך הבקשה להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה בהתאמה לגודל הדירות כפי שהן מוצגות על גבי ההרמוניקה. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור עדכני לאחר תיקון תוכנית c כתנאי להעברה לגורמים חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה c.		
הבקשה היא עפ"י תכנית מתאר 62, מאה שערים. מדובר במבנה לשימור. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינת ובדיקת מחלקת הסדרי תנועה האם ישנם 3 חניות פנויות שניתן לגבות עבורם כופר חניה בחניון גוש 50 בו דרשו לשלם כופר חניה. לאחר קבלת תשובת מחלקת הסדרי תנועה, התיק יובא לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית לעניין החניות ושאר סעיפי בחינת התיק.	24/03/2026	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה	09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50, כמפורט להלן : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל. "להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הוועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 - מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. באם הוועדה תחליט לפטור מהתקנת מ"ח המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שטחי בניה : ש. עיקרי : אומנם השטחים עומדים במותר אך כניסה לדירה 4 מחושבת כשטח מרפסת- על עורך הבקשה לחשבה כשטח עיקרי מוצע. ש. שירות : בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת צומצמו המעברים בקומת המרתף וכן חושבו חדרי המדרגות כנדרש אולם מוצעים שטחים בקומות א' וב' המחושבים כשטח שירות מעבר לזכויות ואינם משמשים כניסה או מעבר ויש להסירם מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מהבקשה שטחי שירות שאינם משמשים כניסה או מעבר. מחסנים : - על עורך הבקשה להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה בהתאמה לגודל הדירות כפי שהן מוצגות על גבי ההרמוניקה. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור עדכני לאחר תיקון תוכנית c כתנאי להעברה לגורמים.		

חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה c.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30063ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון ברשות רישוי בתאריך 16.11.2025 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50". בתאריך 05.02.2026 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות על גבי ההרמוניקה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 30063ג - תכנית מתאר 62 אזור מסחרי. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות כלל וגבול המגרש אינו מסומן כפי שהתקבל בתיק המידע- על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.- בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת נראה כי עורך הבקשה סימן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק - כנדרש. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות- על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר. בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי וכן צומצמו השטחים העיקריים לכדי המותר - כנדרש. מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $150\% = 50.193$ מ"ר. שטח עיקרי קיים : בסך של 59.73 מ"ר.		

ש. עיקרי מוצע: בסך של 133.15 מ"ר. חישוב: 59.73(ע. קיים) + 133.15 (ע. מוצע) = 192.88 מ"ר > 193.50 מ"ר המותרים. אומנם השטחים עומדים במותר אך כניסה לדירה 4 מחושבת כשטח מרפסת- על עורך הבקשה לחשבה כשטח עיקרי מוצע. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה כוללים מרחבים מוגנים עבור 4 יח"ד המוצעות ולמסחר קיים. כמו כן מוצעת קומת מרתף למחסנים, לעניין חישוב המחסנים - (ראה סעיף מחסנים). חדרי מדרגות משותפים חושבו כשטח שירות כאשר נדרש לחשבם במניין שטח עיקרי, בנוסף מוצעים מעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ברוחב הגדול באופן משמעותי מהנדרש עפ"י תקן, שטחי השירות הינם מעבר לזכויות ועל כן יותרו מעברים ברוחב מינימלי – על עורך הבקשה: - לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן. - להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213. בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת צומצמו המעברים בקומת המרתף וכן חושבו חדרי המדרגות כנדרש אולם מוצעים שטחים בקומות א' וב' המחושבים כשטח שירות מעבר לזכויות ואינם משמשים כניסה או מעבר ויש להסירם מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מהבקשה שטחי שירות שאינם משמשים כניסה או מעבר. מס' קומות: מותר לפי תוכנית מתאר 62 : 3 קומות. מס' קומות קיים : קומה אחת. מוצע בבקשה : 2 קומות, חלל גג רעפים, וקומת מרתף למחסנים. בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחתך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחתכים אלו		

בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות- בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת הוגבהה רצפת קומת המחסנים לכדי 2.20 מ' - כנדרש. מס' יח"ד : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : אין הגבלה במס' יח"ד. עפ"י נוהל המחלקה מותר להוסיף יח"ד בתנאים הבאים :1. שטח הדירה נוספת לא יפחת מ-33 מ"ר. 2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. מוצע בבקשה : 4 יח"ד, כאשר גודל 2 יח"ד 42.77 מ"ר + ממ"ד ו- 2 יח"ד נוספות 27.30 מ"ר + ממ"ד - מס' היח"ד וגודלן עומד במותר, אולם בבחינה נמצא כי לא הומצאו חתימות שכנים כנדרש עבור יח"ד הנוספות – (ראה סעיף תימוכין קניינים). גובה בניה : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : גובה מקסימלי של בית 15.00 + מ'. מוצע בבקשה : גובה מבנה 11.84 + מ' (גובה רום גג הרעפים) - כמותר. ממ"דים : לפי מדיניות מהנדס עיר : מותר ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ויחושב כשטח שירות. קומת קרקע, מפלס -1.19, +0.00 : חלק צפוני : למסחר : מוצע ממ"ק עבור שטח מסחר קיים בשטח של סה"כ 10.15 מ"ר, הממ"ק המוצע בתחום קווי הבניין. קומה א', מפלס +3.06 : מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד כאשר ממ"ד אחד בשטח של 9.00 מ"ר + קירות סה"כ 12.19 מ"ר, וממ"ד אחד בשטח של 8.82 מ"ר + קירות סה"כ 11.71 מ"ר, הממ"דים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין.		

קומה ב' , מפלס +6.12 : מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, כאשר ממ"ד אחד בשטח של 9.00 מ"ר + קירות סה"כ 12.19 מ"ר. וממ"ד אחד בשטח של 8.82 מ"ר + קירות סה"כ 11.71 מ"ר, הממ"דים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין. מחסנים : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : "מרתפי אחסנה אפשר לבנות תחת כל חלק של בית". "שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית". עפ"י מדיניות המחלקה : "שטח המחסנים כולל קירות אך לא כולל מעבר למחסנים אולם יש לתכנן מעבר מינימלי בהתאם לתקנות". מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -3.84 , -3.06 : מוצע תוספת 5 מחסנים הכוללת מבואה, המחסנים המוצעים הינם ב-2 מפלסים בשל שימוש חלקי ברצפה קיימת בקומה מעל. בבחינה נמצא כי מוצעים 5 מחסנים כאשר מוצעות בבקשה 4 יח"ד ולא ניתן לאשר מס' מחסנים גדול ממס' הדירות, כמו כן לא הוצג חישוב שטחי המחסנים על גבי ההרמוניקה על מנת לוודא כי עומדים במותר, בנוסף מוצעת בבקשה מבואה למחסנים כאשר רוחב המבואה גדול באופן משמעותי מהנדרש על פי תקנות על עורך הבקשה : - לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד בבקשה. - להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה. - לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש. - בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת הוצעו 4 מחסנים בהתאמה למס' יח"ד וכן צומצמו המעברים לרוחב הנדרש אולם חישוב המחסנים לא הוצג כנדרש ולא תואם לגודל הדירות כפי שהן מוצגות כעת - על עורך הבקשה להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה בהתאמה לגודל הדירות כפי שהן מוצגות על גבי ההרמוניקה. תימוכין קנייניים : "עבור תוספת מחסן בשטח משותף נדרשת חתימה של 2/3		

מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה". "תוספת יח"ד לבנין באמצעות תוספת בניה בי הקלה נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה". בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. - התקבל נסח טאבו עדכני בתאריך 08.02.2025 המראה כי בחלקה ישנו בעלים יחיד והמוצע עומד ברב הקנייני - כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 19/08/2025 ע"י אלגרבל טליה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל. "להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 - מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. אישור תברואה : למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת תברואה- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון. - התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 07.12.2025 ע"י שני מזרחי - כנדרש.		

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

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $150\% = 50.193$ מ"ר. שטח עיקרי קיים : בסך של 60.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 149.81 מ"ר. חישוב : $60.81(ע. קיים) + 149.81(ע. מוצע) = 210.62$ מ"ר $193.50 < 210.62$ מ"ר המותרים. $210.62(סה"כ ש. עיקרי) - 193.50(ש. עיקרי מותר) = 17.12$ מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר.	16/11/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

ש. שירות : על עורך הבקשה : - לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן. - להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213. מס' קומות : בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחתך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחתכים אלו בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מחסנים : על עורך הבקשה : - לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד בבקשה. - להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה. - לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש. תימוכין קנייניים : בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל.		

"להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הוועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025" - מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. אישור תברואה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי	03/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $150\% = 50.193$ מ"ר. שטח עיקרי קיים : בסך של 60.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 149.81 מ"ר. חישוב : $60.81 \text{ (ע. קיים)} + 149.81 \text{ (ע. מוצע)} = 210.62$ מ"ר < 193.50 מ"ר המותרים. $210.62 \text{ (סה"כ ש. עיקרי)} - 193.50 \text{ (ש. עיקרי מותר)} = 17.12$ מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר. ש. שירות : על עורך הבקשה : - לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן. - להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213. מס' קומות : בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחתך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחתכים אלו בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות.		

מחסנים : על עורך הבקשה : - לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד בבקשה. - להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה. - לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש. תימוכין קנייניים : בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל. "להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הוועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 -" מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. אישור תברואה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30063ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 30063ג - תכנית מתאר 62 אזור מסחרי. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות כלל וגבול המגרש אינו מסומן כפי שהתקבל בתיק המידע- על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $150\% = 50.193$ מ"ר. שטח עיקרי קיים : בסך של 60.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 149.81 מ"ר. חישוב: $60.81 \text{ (ע. קיים)} + 149.81 \text{ (ע. מוצע)} = 210.62$ מ"ר < 193.50 מ"ר המותרים. $210.62 \text{ (סה"כ ש. עיקרי)} - 193.50 \text{ (ש. עיקרי מותר)} = 17.12$ מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות- על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר. ש. שירות: מותר בתב"ע : שטחי השירות המותרים הינם לצורך מחסנים, הסקה, מכונות, וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. מרחב מוגן וחניה יחושבו עפ"י תקן. ש. שירות מוצע : בסך של 207.22 מ"ר. שטחי השירות המוצעים בבקשה כוללים מרחבים מוגנים עבור 4 יח"ד המוצעות ולמסחר קיים. כמו כן מוצעת קומת מרתף למחסנים, לעניין חישוב המחסנים - (ראה סעיף מחסנים).		

חדרי מדרגות משותפים חושבו כשטח שירות כאשר נדרש לחשבם במניין שטח עיקרי, בנוסף מוצעים מעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ברוחב הגדול באופן משמעותי מהנדרש עפ"י תקן, שטחי השירות הינם מעבר לזכויות ועל כן יותרו מעברים ברוחב מינימלי – על עורך הבקשה: - לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן. - להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213. מס' קומות: מותר לפי תוכנית מתאר 62 : 3 קומות. מס' קומות קיים: קומה אחת. מוצע בבקשה: 2 קומות, חלל גג רעפים, וקומת מרתף למחסנים. בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחתך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחתכים אלו בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מס' יח"ד: מותר לפי תוכנית מתאר 62 : אין הגבלה במס' יח"ד. עפ"י נוהל המחלקה מותר להוסיף יח"ד בתנאים הבאים: 1. שטח הדירה נוספת לא יפחת מ-33 מ"ר. 2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. מוצע בבקשה: 4 יח"ד, כאשר גודל 2 יח"ד 42.77 מ"ר + ממ"ד ו-2 יח"ד נוספות 27.30 מ"ר + ממ"ד - מס' היח"ד וגודלן עומד במותר, אולם בבחינה נמצא כי לא הומצאו חתימות שכנים כנדרש עבור יח"ד הנוספות – (ראה סעיף תימוכין קניינים). גובה בניה: מותר לפי תוכנית מתאר 62 : גובה מקסימלי של בית 15.00 + מ'.		

מוצע בבקשה : גובה מבנה 11.84+ מ' (גובה רום גג הרעפים) - כמותר. ממ"דים : לפי מדיניות מהנדס עיר : מותר ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ויחושב כשטח שירות. קומת קרקע, מפלס 1.19-, +0.00 : חלק צפוני : למסחר : מוצע ממ"ק עבור שטח מסחר קיים בשטח של סה"כ 10.15 מ"ר, הממ"ק המוצע בתחום קווי הבניין. קומה א' , מפלס 3.06+ : מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד כאשר ממ"ד אחד בשטח של 9.00 מ"ר+ קירות סה"כ 12.19 מ"ר. וממ"ד אחד בשטח של 8.82 מ"ר+ קירות סה"כ 11.71 מ"ר, הממ"דים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין. קומה ב' , מפלס 6.12+ : מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, כאשר ממ"ד אחד בשטח של 9.00 מ"ר+ קירות סה"כ 12.19 מ"ר. וממ"ד אחד בשטח של 8.82 מ"ר+ קירות סה"כ 11.71 מ"ר, הממ"דים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין. מחסנים : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : "מרתפי אחסנה אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית". "שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית". עפ"י מדיניות המחלקה : "שטח המחסנים כולל קירות אך לא כולל מעבר למחסנים אולם יש לתכנן מעבר מינימלי בהתאם לתקנות". מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס 3.84-, -3.06 : מוצע תוספת 5 מחסנים הכוללת מבואה, המחסנים המוצעים הינם ב-2 מפלסים בשל שימוש חלקי ברצפה קיימת בקומה מעל.		

בבחינה נמצא כי מוצעים 5 מחסנים כאשר מוצעות בבקשה 4 יח"ד ולא ניתן לאשר מס' מחסנים גדול ממס' הדירות, כמו כן לא הוצג חישוב שטחי המחסנים על גבי ההרמוניקה על מנת לוודא כי עומדים במותר, בנוסף מוצעת בבקשה מבואה למחסנים כאשר רוחב המבואה גדול באופן משמעותי מהנדרש על פי תקנות על עורך הבקשה : - לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד בבקשה. - להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה. - לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש. תימוכין קנייניים : "עבור תוספת מחסן בשטח משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה". "תוספת יח"ד לבניין באמצעות תוספת בניה בי הקלה נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה". בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 19/08/2025 ע"י אלגרבל טליה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל. "להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הועדה המקומית		

לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 - מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. אישור תברואה : למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת תברואה- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 21/09/2025 ע"י פוני שחר. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו תוספת 2 קומות וחלל גג רעפים עבור מגורים ותוספת קומת מרתף למחסנים, בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וכן ישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף, בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכו עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור שירותי הכבאות	11
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	12
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

התיק מובא להכרעת הועדה לצורך ביטול החלטת הועדה מיום 01/07/2026 לנושא החניות (חיוב כופר ל- 3 מקומות חניה בחניון גוש 50) ולאשר את הפטור מהתקנת מקומות חניה בהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה.

שאר סעיפי החלטת ועדה מיום 01/07/2026 נותרים בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2011/0368.04</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסנים + מרפסת זיז + תוספת יח"ד עד 45 מ"ר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הנדסאי טירן משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

גדוד מכמש 3, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985	070	אזור מגורים כללי	555

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 16/06/1991 בת.ב. 1991/292.00 עבור "תוספת בניה לדירות". בהיתר זה אושר 20.83 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 30/01/1992 בת.ב. 1991/292.01 עבור "בנית מרפסת". בהיתר זה אושר 6 מ"ר למניין שטח מרפסות.

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

14.8 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 25/08/2014 בת.ב. 2011/368.01 עבור "תוספת בניה לפי ת.ב.ע". בהיתר זה אושר

60.04 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 11.27 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 03/12/2018 בת.ב. 2011/368.02 עבור "תוספת מגורים לדירה". בהיתר זה אושר

41.60 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 13.21 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 2 קומות מעל קומת מחסנים ברחוב גדוד חרמש 3 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30660 חלקה : 28.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -3.15 :

חזית דרומית :

מוצעת יח"ד חדשה ושתי מחסנים תת קרקעי .

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

מוצע פריצת פתח למדרגות לקומת המרתף.

קומה א' מפלס +3.15 :

חזית דרומית :

מוצע פריצת פתח לחלון.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז.

קומת גג מפלס +6.30 :

מוצע הגבהת חדר המדרגות לקומה זו ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית מדרגות לקומת הגג לטיפול במערכות הגג / לשימוש לטובת הדייר."

"מרפסת זיז בחזית קדמית 40% מגבול המגרש".

"תוספת יח"ד עפ"י סעיף 155 לפיצול יח"ד והוספת 45 מ"ר עבור יח"ד חדשה."

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 21.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטח בניה / תקנה 155 : * "מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים " – לא הומצא בפני הצוות המקצועי חוות דעת של מהנדס העיר עפ"י דרישת סעיף זה, כך שאינו עומד בהנחיה זו- על עורך הבקשה להמציא אישור זה. מרפסת זיז : על עורך הבקשה נדרש : - להראות ע"ג ההרמוניקה מרפסת דמה ולא קורה היקפית. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים על מרפסת דמה. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת. חוות דעת אדריכלית :

- יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3332 תחילת תוקף : 31/01/1985 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה ביום 14.01.26 ובה הוחלט להוריד מסדר יום לבקשת המבקש בהתאם לסיכום בין עורכת הבקשה לר"צ, התיק יורד מסדר היום לצורך תיקון התכנית עפ"י הנחיות הצוות המקצועי ולאחר מכן יעלה לדיון נוסף. לאחר פגישה עם הממונה ור"צ הוגשה תכנית מתוקנת לפי ההנחיות וכעת התיק נבחן בשנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3332 תחילת תוקף 31/01/1985, אזור מגורים כללי. * 3058 תחילת תוקף 27/01/1983, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר '62 * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : תכנית 3332 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי כאשר הינו בקנ"מ 2500 :1, המוצע בבקשה הנידונה בשונה מנספח.	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע, אך לא רלוונטי לבקשה זו. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/11/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסת זיז). שטח בניה / תקנה 155: מותר עפ"י תקנות תיקון מס' 155: תוספת יח"ד אחת לכל יח"ד צמודת קרקע הקיימת במגרש מעבר למס' המירבי של יח"ד המותר לבנייה במגרש בכפוף לתנאים הבאים: * "התכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום – 07/08/2017 – התכנית החלה בחלקה הינה מיום 31.01.8. * "מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל-4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו, סעיף טו': "יחידת דיור צמודת קרקע - יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידת דיור נוספת" – בהתייחסות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הובהר כי בבקשה זו עורך הבקשה נדרש בהמצאת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הדירות במגרש (3 יח"ד נוספות) בו הם מבינים שלא יוכלו לממש יח"ד נוספות ככל וירצו בעתיד על הבניין או לחילופין להמציא טבלה מפורטת של תא שטח 32 מתב"ע 3058 בה מפורט כל מגרש את מס' יח"ד המאושרות ע"מ לוודא שאין אפשרות לתוספת מעבר ל- 340 יח"ד המותרים. - התקבל מעורך הבקשה טרם הדיון הנוסף. * "תוספת השטח הכולל המותר לבנייה - לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן" – מוצעת יח"ד בשטח של 45 מ"ר אשר כוללת מרחב מוגן. * "שטח יח"ד הנוספת, או יח"ד הקיימת לאחר פיצול – לא יפחת מ-45 מ"ר" – מוצעת יח"ד בשטח של 45 מ"ר אשר כוללת מרחב מוגן. * "אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור" – עורך הבקשה מראה פתרון מיגוני ביחידת דיור המוצעת. * "המגרש אינו נמצא במתחם השפעה כהגדרתם בחוק הרכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב - 2021" – המגרש לא נמצא בתחום זה.		

* "מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים" – לא הומצא בפני הצוות המקצועי חוות דעת של מהנדס העיר עפ"י דרישת סעיף זה, כך שאינו עומד בהנחיה זו. * "החלטת הוועדה תפורסם באתר האינטרנט והודעה על כך תפורסם בעיתון" – בוצע פרסום מלא הכולל בעיתונים והחלטת הוועדה תפורסם באינטרנט לאחר דיון. * "באם יוגשו התנגדויות יש לדון בעניינם" – עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. * "באם נקבעה בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ"א 35) הגבלות לעניין מספר יח"ד יש לפעול בהתאם להוראות המפורטות בסעיף (ה) לתקנה" – עפ"י נתוני המערכת במגרש זה אין תיק או תמ"א 38. * חשוב: "יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו " – תנאי זה יהיה לאחר וועדה להוצאת היתר בניה ככל ותאושר הבקשה. * "באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר – אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור" – מוצעת יח"ד בשטח של 45 מ"ר. * "הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לפני יום 01/06/2025 – בקשה להיתר זו הוגשה ונפתחה לפני מועד 01.06.2025. מחסן: מותר עפ"י תב"ע: "יותר לבנות מחסנים תת קרקעים בשטח כולל העולה על 8% מסך שטחי הבניה בתנאי ששטח כל יחידת מחסן לא יעלה על 12 מ"ר, כל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת". מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס 3.15-: מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 1 בשטח של 11.41 מ"ר > 12 מ"ר. מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 6 בשטח של 3.61 מ"ר > 12 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי המחסנים המוצעים עומדים בשטח המותר - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז:	

מותר עפ"י תקנות : שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרווח - "קו בניין קדמי ואחורי - ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן". מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.15 : חזית מזרחית (קידמית) - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' ברוחב 7.23 מ' ובשטח של 12.12 מ"ר . בבחינה נמצא כי המרווח הינו 5 מ' * 40% = 2 מ', מוצע בבקשה עומק במרווח של 2 מ' - פורסמה הקלה בדבר - "מרפסת זיז בחזית קדמית 40% מגבול המגרש", וכן המרפסת עומדת בהנחיות מ"ע הוגשה תכנית צל ומרפסת דמה כנדרש. על עורך הבקשה נדרש : - להראות ע"ג ההרמוניקה מרפסת דמה ולא קורה היקפית. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים על מרפסת דמה. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת. פריצת פתחים : מוצע בבקשה : מפלס +0.00 ו- +3.15 : חזית דרומית - מוצע פריצת שתי פתחים. אישור איכות הסביבה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מאיכות הסביבה ביום 23.11.25 מאת אלגרבל טליה.		

אישור שפ"ע : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מאגף שפ"ע ביום 20.04.25 מאת כהנה ענבל. אישור תברואה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מאגף תברואה ביום 18.01.26 מאת מזרחי שני. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 27.07.25 מאת זבריקו בתאל. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בהתאם לסיכום בין עורכת הבקשה לר"צ, התיק יורד מסדר היום לצורך תיקון התכנית עפ"י הנחיות הצוות המקצועי ולאחר מכן יעלה לדיון נוסף.	14/01/2026	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה נדרש בביטול המדרגות המוצעות במרווח דבר המהווה סטיה	04/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ניכרת מתקנות וכן עמידה בכל סעיפי תקנה 155 הכולל המצאת הסכמות פוזיטיביות של כלל יח"ד במגרש וזאת בהתייעצות משפטית שהתקיימה בתיק זה. בנוסף, בניית מרפסות הגג אינם ניתנות לאישור מאחר ואחרת מוצעת ע"ג ממ"ד שניתן מכח תקנות הג"א לחרבות ברזל ומרפסת גג השניה הינה בודדת בכל הבניינים הקיימים ללא היגיון תכנוני. לאחר תיקון הבקשה התיק יובא לדיון נוסף. קווי בניין : קומת מרתף, מפלס 3.15- : חזית דרומית : מוצע גרם מדרגות ממפלס הפיתוח בקומת הקרע לקומת מרתף חדשה בגובה של כ-3.20 מ', בבחינה נמצא כי מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים סעיף 4.09(9) המתיר מדרגות מקומת הקרקע לירידה למרתפים בגובה שלא יעלה על 1.50 מ', מדרגות אלו מהווים סטיה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה. שטח בניה/תקנה 155 : * "מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל-4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו, סעיף טו' : "יחידת דיור צמודת קרקע" - יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידת דיור נוספת" – בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הובהר כי בבקשה זו עורך הבקשה נדרש בהמצאת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הדירות במגרש (3 יח"ד נוספות) בו הם מבינים שלא יוכלו לממש יח"ד נוספות ככל וירצו בעתיד על הבניין או לחילופין להמציא טבלה מפורטת של תא שטח 32 מתב"ע 3058 בה מפורט כל מגרש את מס' יח"ד המאושרות ע"מ לוודא שאין אפשרות לתוספת מעבר ל-340 יח"ד המותרים. * "אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור" – עורך הבקשה אינו מראה פתרון מיגוני ביחידת דיור המוצעת ואף לא המציא בפני הצוות המקצועי פטור עקרוני מהג"א, כך שאינו עומד בהנחיה זו. * מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים" – לא הומצא לצוות המקצועי חוות דעת של מהנדס העיר עפ"י דרישת סעיף זה, כך שאינו עומד בהנחיה זו. מחסן : בבחינת הבקשה נמצא כי הירידה למחסן אינה תקינה מאחרו ולמדרגות אין גובה ראש תקני, מכאן שעורך הבקשה נדרש בתכנון נוסף של המדרגות – על עורך הבקשה לתכנן מדרגות ירידה למחסן בגובה תקין עם תיאום ראש צוות.	

מרפסת זיז : על עורך הבקשה נדרש : - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה מרפסת דמה ולא קורה היקפית. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים על מרפסת דמה. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת. מרפסות גג : קומה א' מפלס 3.15+ : על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג זו מהבקשה. קומת גג מפלס 6.30+ : על עורך הבקשה להסיר חדר יציאה ומרפסת גג מהבקשה. אישור תברואה : על עורך הבקשה להמציא אישור תברואה טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3332 תחילת תוקף :	25/12/2025	חוות דעת תכנונית

31/01/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 3332 תחילת תוקף 31/01/1985, אזור מגורים כללי. * 3058 תחילת תוקף 27/01/1983, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר '62 * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת: תכנית 3332 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי כאשר הינו בקנ"מ 2500:1, המוצע בבקשה הנידונה בשונה מנספח. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע, אך לא רלוונטי לבקשה זו. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/11/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז ומדרגות המוצעות במרווח - (לעניין מרפסות זיז ראה סעיף ייעודי מרפסת זיז). קומת מרתף, מפלס 3.15-: חזית דרומית: מוצע גרם מדרגות ממפלס הפיתוח בקומת הקרע לקומת מרתף חדשה בגובה של כ-3.20 מ', בבחינה נמצא כי מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים סעיף 4.09(9) המתיר מדרגות מקומת הקרקע לירידה למרתפים בגובה שלא		

יעלה על 1.50 מ', מדרגות אלו מהווים סטיה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה. שטח בניה/תקנה 155 : מותר עפ"י תקנות תיקון מס' 155 : תוספת יח"ד אחת לכל יח"ד צמודת קרקע הקיימת במגרש מעבר למס' המירבי של יח"ד המותר לבנייה במגרש בכפוף לתנאים הבאים : * "התכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום – 07/08/2017" – התכנית החלה בחלקה הינה מיום 31.01.85. * "מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל-4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו, סעיף טו' : "יחידת דיור צמודת קרקע" – יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידת דיור נוספת" – בהתייחסות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הובהר כי בבקשה זו עורך הבקשה נדרש בהמצאת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הדירות במגרש (3 יח"ד נוספות) בו הם מבינים שלא יוכלו לממש יח"ד נוספות ככל וירצו בעתיד על הבניין או לחילופין להמציא טבלה מפורטת של תא שטח 32 מתב"ע 3058 בה מפורט כל מגרש את מס' יח"ד המאושרות ע"מ לוודא שאין אפשרות לתוספת מעבר ל-340 יח"ד המותרים. * "תוספת השטח הכולל המותר לבניה – לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן" – מוצעת יח"ד בשטח של 45 מ"ר אשר אינה כוללת מרחב מוגן. * "שטח יח"ד הנוספת, או יח"ד הקיימת לאחר פיצול – לא יפחת מ-45 מ"ר" – מוצעת יח"ד בשטח של 45 מ"ר אשר אינה כוללת מרחב מוגן. * "אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור" – עורך הבקשה אינו מראה פתרון מיגוני ביחידת דיור המוצעת ואף לא המציא בפני הצוות המקצועי פטור עקרוני מהג"א, כך שאינו עומד בהנחיה זו. * "המגרש אינו נמצא במתחם השפעה כהגדרתם בחוק הרכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021" – המגרש לא נמצא בתחום זה. * מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים" – לא הומצא בפני הצוות המקצועי חוות דעת של מהנדס העיר עפ"י דרישת סעיף זה, כך שאינו עומד בהנחיה זו. * "החלטת הוועדה תפורסם באתר האינטרנט והודעה על כך תפורסם בעיתון" – בוצע פרסום מלא הכולל בעיתונים והחלטת הוועדה תפורסם באינטרנט לאחר דיון. * "באם יוגשו התנגדויות יש לדון בעניינם" – עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. * באם נקבעה בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ"א 35)	

הגבלות לעניין מספר יח"ד יש לפעול בהתאם להוראות המפורטות בסעיף (ה) לתקנה" – עפ"י נתוני המערכת במגרש זה אין תיק או תמ"א 38. * חשוב : יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו" – תנאי זה יהיה לאחר וועדה להוצאת היתר בניה ככל ותאושר הבקשה. * "באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר – אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור" - מוצעת יח"ד בשטח של 45 מ"ר. * "הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לפני יום 01/06/2025 – בקשה להיתר זו הוגשה ונפתחה לפני מועד 01.06.2025. מחסן : מותר עפ"י תב"ע : "יותר לבנות מחסנים תת קרקעים בשטח כולל העולה על 8% מסך שטחי הבניה בתנאי ששטח כל יחידת מחסן לא יעלה על 12 מ"ר, כל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת". מוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס 3.15- : מוצע מחסן בשטח של 11.35 מ"ר > 12 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי הירידה למחסן אינה תקינה מאחר ולמדרגות אין גובה ראש, כך שעורך הבקשה נדרש בתכנון נוסף של המדרגות – על עורך הבקשה לתכנן מדרגות ירידה למחסן בגובה תקין עם תיאום ראש צוות. מרפסת זיז : מותר עפ"י תקנות : שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרווח - "קו בניין קדמי ואחורי - ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן". מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים.		

נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.15 : חזית מזרחית (קידמית) - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' ברוחב 7.23 מ' ובשטח של 12.12 מ"ר . בבחינה נמצא כי המרווח הינו 5 מ"מ * 40% = 2 מ', מוצע בבקשה עומק במרווח של 2 מ' - פורסמה הקלה בדבר - "מרפסת זיז בחזית קדמית 40% מגבול המגרש", וכן המרפסת עומדת בהנחיות מ"ע הוגשה תכנית צל ומרפסת דמה כנדרש. על עורך הבקשה נדרש : - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה מרפסת דמה ולא קורה היקפית. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים על מרפסת דמה. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת. מרפסות גג : קומה א' מפלס +3.15 : חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג בשטח של 17.21 מ"ר ע"ג ממ"ד. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד ניתן מכח תקנות הג"א "חרבות ברזל", קרי ללא היתר מאגף הרישוי כאשר הממ"ד הינו מעבר לקו הבניין המקורי של הבניין. כעת, מראה עורך הבקשה קו בניין כתום הכולל את הממ"ד. מדיניות האגף שלא לאשר מרפסת גג מעל ממ"ד כאשר הוא מעבר לקו הבניין ובטח שלא מעל ממ"ד שניתן מכח תקנות הג"א חרבות ברזל" – על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג זו מהבקשה. קומת גג מפלס +6.30 : מוצע חדר יציאה לגג הכולל מרפסת גג בשטח של 53.89 מ"ר. בבחינת ראש הצוות את הבניינים הקיימים במגרש בפרט ואת הבניינים הקיימים בחלקה בכלל ניתן לראות כי אין כלל מרפסות גג, כך שקומת היציאה לגג ומרפסת גג המוצעים הינם יחידים ופוגעים במראה הכללי של הבניינים הקיימים, למרפסת גג זו אין הגיון תכנוני – על עורך הבקשה להסיר חדר יציאה ומרפסת גג מהבקשה.		

פריצת פתחים : מוצע בבקשה : מפלס +0.00 ו- +3.15 : חזית דרומית - מוצע פריצת שתי פתחים. אישור תברואה : עפ"י נתוני המערכת התקבל דחייה מאגף תברואה בגין חוסר מסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור תברואה טרם דיון נוסף. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : בנית מרפסות הגג אינם ניתנות לאישור מאחר ואחרת מוצעת ע"ג ממ"ד שניתן מכח תקנות הג"א לחרבות ברזל ומרפסת גג השניה הינה בודדת בכל הבניינים הקיימים ללא היגיון תכנוני, בנוסף עורך הבקשה נדרש בביטול המדרגות המוצעות במרווח דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות וכן עמידה בכל סעיפי תקנה 155 הכולל המצאת הסכמות פוזיטיביות של כלל יח"ד במגרש וזאת בהתייעצות משפטית שהתקיימה בתיק זה – על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מדרגות לקומת הגג לטיפול במערכות הגג / לשימוש לטובת הדייר . (מותר עפ"י תבע 3332 עד 4 קומות ו-3058 לא שינתה) מרפסת זיז בחזית קדמית 40% מגבול המגרש תוספת יח"ד עפ"י סעיף 155 לפיצול יח"ד והוספת 45 מ"ר עבור יח"ד חדשה	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית מדרגות לקומת הגג לטיפול במערכות הגג (מותר עפ"י תביע 3332 עד 4 קומות ו-3058 לא שינתה) מרפסת זיז בחזית קדמית 40% מגבול מגרש.	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	איכות הסביבה - בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר	11
	איכות הסביבה - הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקו	12
	איכות הסביבה - חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	תברואה - יש צורך לשלם השתתפות עבור עגלה 1 בנפח 350 ליטר	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטח בניה / תקנה 155 :

* "מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים " – לא הומצא בפני הצוות המקצועי חוות דעת של מהנדס העיר עפ"י דרישת סעיף זה, כך שאינו עומד בהנחיה זו- על עורך הבקשה להמציא אישור זה.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה נדרש :

- להראות ע"ג ההרמוניקה מרפסת דמה ולא קורה היקפית.
- להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים על מרפסת דמה.
- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

- יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה.
- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2024/0544.01</u>
מספר סידורי	<u>16</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	גולריז בנימין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פישמן דבורה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

נתיב המזלות 7 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
א3340	תחילת תוקף	27/11/1990			
א3340	תחילת תוקף	27/11/1990			
ב3340	תחילת תוקף	14/03/1991			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 14/06/2000 ב-ת.ב. 2000/394.00 עבור " סגירת מרפסת " בהיתר זה אושרו 7.48 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 03 / 09 / 2006 ב-ת.ב. 2000/394.01 עבור " סגירת 2 מרפסות ", בהיתר זה אושרו 13.56 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים, ברחוב נתיב המזלות 7 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30628 חלקה : 18.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית מזרחית : מוצע ממ"ד מוגדל עבור משפ' גולריז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "הקלה לתוספת ממ"ד ומבואה לממ"ד לצורכי מיגון".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 15/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	ממ"ד :
	על עורך הבקשה להקטין את המבואה לממ"ד במקביל לקיר הבטון המסומן ע"ג ההרמוניקה.
	חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/06 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3340 א' תחילת תוקף 27/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3340 תחילת תוקף 21/03/1985, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 3340 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250 , אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע :	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מותר עפ"י תקנות ותמ"א 40 : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, מבואה בשטח של 5 מ"ר כאשר יש צורך, בנוסף תותר תוספת של 3 מ"ר לצורך חדר רחצה ומבואה נוספת של 3 מ"ר עבור חדר רחצה. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 חזית מזרחית, קידמית – מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות, מבואה בשטח של 3.99 מ"ר וחדר רחצה בשטח של כ- 3 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד המוצע בתוך קווי הבניין וכן התקבל תכנית צל כנדרש אך המבואה לממ"ד המוצעת אינה נצרכת בגדולה ולכן – על עורך הבקשה להקטין את המבואה לממ"ד במקביל לקיר הבטון המסומן ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קנייניים : מדובר על בניית ממ"ד בקרקע מוצמד למבקש. אישור שפ"ע : לפי נתוני המערכת התקבל אישור מאגף שפ"ע מיום 18/02/26 מאת כהנה ענבל. אישור איכות הסביבה : לפי נתוני המערכת התקבל אישור מאיכות הסביבה מיום 24/06/26 מאת בצלאל אורטל. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		

אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת ממ"ד ומבואה לממ"ד לצורכי מיגון	22/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד :

על עורך הבקשה להקטין את המבואה לממ"ד במקביל לקיר הבטון המסומן ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1986/0744.04</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים, מרפסת מוצעת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יאווע מנחם
עורך הבקשה	גברת פרבר שפרה
מתכנן השלד	מר קוסלובסקי בער דוב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בית ישראל 20, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30088ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
694760	תחילת תוקף	21/08/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

- הופק בתאריך 24/07/2000 בתיק 1986/744.01 עבור "תוספת שתי קומות מגורים לבנין חד קומתי קיים". בהיתר זה אושרו 126.86 מ"ר לשטח עיקרי ו- 18.70 מ"ר לשטחי שירות.

- הופק בתאריך 26/02/2001 בתיק 1986/744.02 עבור "הריסת קומת קרקע ובנייתה מחדש. הוספת מקלט במרתף ושינויים". בהיתר זה אושרו 107.25 מ"ר לשטח עיקרי ו- 21.28 מ"ר לשטחי שירות.

- הופק בתאריך 20/06/2001 בתיק 1986/744.03 עבור "הזזת מיקום מדרגות חיצוניות לבניין המובילות לקומה א'". בהיתר זה נוספו שטחים. לא קיימת הרמוניקה סרוקה במערכת.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם גג רעפים הכולל 2 יח"ד, ברחוב בית ישראל 20 שכונת בית ישראל . גוש : 694760 חלקה : 54.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +3.30 :

חזית צפונית - מוצע הרחבת מרפסת זיז קיימת המקורה בחלקה.

חזית מזרחית - מוצע הרחבת יח"ד מס' 2 (משפ' יאווע) ע"י תוספת חדר מגורים פנימי ופתיחת דלת כניסה נוספת לדירה.

קומה ב', מפלס +6.30 :

חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 2 (משפ' יאווע) מוצע הרחבת מרפס זיז קיימת מקורה.

חזית דרומית – מוצע הרחבה קיימת ליח"ד מס' 2 (הכשרת עבירה).

חזית מזרחית- מוצע הרחבת יח"ד מס' 2 ע"י תוספת חדר מגורים והמשך חדר מדרגות פנימי שאינו חלק מהדירה.

קומה ג', מפלס +9.30 :

מוצע תוספת קומה חדשה כהרחבה עבור יח"ד מס' 2, הכוללת 4 חדרים, המשך של גרם מדרגות פנימי וכן חדר מדרגות פנימי שאינו חלק מהדירה.

חזית מזרחית – מוצע המשך חדר מדרגות פנימי (לא ברור מהתכנית המוצעת האם חדר המדרגות הינו משותף או עבור יח"ד מס' 2 שכן מוצע ללא גישה).

חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ד', מפלס +12.30 :

מוצע תוספת קומה חדשה המובלעת בגג רעפים כהרחבה עבור יח"ד מס' 2, הקומה כוללת המשך חדר מדרגות פנימי ו-5 חדרים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן :

1 -בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת

תום מועד להגשת התנגדות בתאריך 30/06/2026 כאשר לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 088 וחלקה מס' 54

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

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
16/07/2026	חוות דעת תכנונית
09/06/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ובבחינה מעמיקה נמצא כי במוצע ישנו שינוי מהותי מנספח הבינוי לעניין יחידות הדיור אשר עורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה עבורם, מעבר לכך עורך הבקשה נדרש לחשב את שטחי הבניה במלואם, להמציא אישור בקרה הנדסית ומחלקת השימור כתנאי לבחינה נוספת. לאחר תיקון הבקשה והמצאת התנאים הנדרשים טרם דיון במסגרת הזמנים הבקשה תיבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. קווי בניין : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה את סימון קווי הבניין במלואם כפי שהתקבל בתיק המידע לרבות צבע ואת סימון השביל. נספח בינוי : קומה ג', מפלס +9.30 : מוצע בבקשה : מוצע תוספת קומה חדשה כהרחבה עבור יח"ד מס' 2, הכוללת 4

חדרים, המשך של גרם מדרגות פנימי וכן חדר מדרגות פנימי שאינו חלק מהדירה, המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי ואף מהווה שינוי מהותי מנספח הבינוי על אף שנספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. חזית מזרחית – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. קומה ד', מפלס +12.30 : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את קומת המרתף ולחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין שטחי הבניה וכן להראות חלוקה של מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת בכדי לוודא עמידה במותר. ש. שירות : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את קומת המרתף ולחשב את שירות הקיימים בכדי לוודא עמידה במותר. מס' יח"ד : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. חדר מדרגות פנימי : קומות ב' מפלס +6.30 ו-ג' מפלס +9.30 : על עורך הבקשה להציג תכנון מקובל ומובן לשימוש של חדר מדרגות זה. מדרגות פנימיות בדירה : קומה ג' מפלס +9.30 : על עורך הבקשה לחשב שטח גרמי מדרגות בקומות ב' מפלס +6.30 ו-ג' מפלס +9.30 במניין שטחים עיקריים.		

מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס 0.00 : חזית מזרחית – מוצע קירוי עבור פודסט כניסה קיים, קירוי זה יוצר שטח - על עורך הבקשה לחשב את פודסט הכניסה למניין שטח שירות המותר. קומה א', מפלס +3.30 : חזית צפונית- מוצע הרחבת מרפסת זיז קיימת, המרפסת המוצעת מקורה בחלקה, האומנם מרפסת הזיז תואמת את נספח הבינוי אך אינה מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות מוצע. קומה ב', מפלס +6.30 : חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 2 (משפ' יאווע) מוצע הרחבת מרפס זיז קיימת, המרפסת המוצעת מקורה. עורך הבקשה אינו מחשב שטח המרפסת המקורה במניין שטחים עיקריים – על עורך הבקשה : - לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות מוצע. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. בקרה הנדסית : בתכנית חל סעיף 6.1 דרישת חיזוק מבנים, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו המציא ככל ואף לא הופנה לבקרה הנדסית וזאת בשל סימון של מתכנן השלד בבקשה אשר סימן שלא נדרש עפ"י תבע בקרה הנדסית כאשר ישנו סעיף מפורש לכך – על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית טרם בחינת הבקשה בשנית והעלתה לדיון נוסף. אישור שימור : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה כלל לא הופנה למחלקת השימור, מדובר באזור שימורי ואף נדרש בהמצאת תנאי זה טרם דיון – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור טרם בחינת הבקשה בשנית והעלתה לדיון נוסף.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ובבחינה מעמיקה נמצא כי במוצע ישנו שינוי מהותי מנספח הבינוי לעניין יחידות הדיור אשר עורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה עבורם, מעבר לכך עורך הבקשה נדרש לחשב את שטחי הבניה במלואם, להמציא אישור בקרה הנדסית ומחלקת השימור כתנאי לבחינה נוספת. לאחר תיקון הבקשה והמצאת התנאים הנדרשים טרם דיון במסגרת הזמנים הבקשה תיבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. קווי בניין : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה את סימון קווי הבניין במלואם כפי שהתקבל בתיק המידע לרבות צבע ואת סימון השביל. נספח בינוי : קומה ג', מפלס +9.30 : מוצע בבקשה : מוצע תוספת קומה חדשה כהרחבה עבור יח"ד מס' 2, הכוללת 4 חדרים, המשך של גרם מדרגות פנימי וכן חדר מדרגות פנימי שאינו חלק מהדירה, המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי ואף מהווה שינוי מהותי מנספח הבינוי על אף שנספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת.	26/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חזית מזרחית – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. קומה ד', מפלס +12.30 : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את קומת המרתף ולחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין שטחי הבניה וכן להראות חלוקה של מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת בכדי לוודא עמידה במותר. ש. שירות : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את קומת המרתף ולחשב את שירות הקיימים בכדי לוודא עמידה במותר. מס' יח"ד : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. חדר מדרגות פנימי : קומות ב' מפלס +6.30 ו-ג' מפלס +9.30 : על עורך הבקשה להציג תכנון מקובל ומובן לשימוש של חדר מדרגות זה. מדרגות פנימיות בדירה : קומה ג' מפלס +9.30 : על עורך הבקשה לחשב שטח גרמי מדרגות בקומות ב' מפלס +6.30 ו-ג' מפלס +9.30 במניין שטחים עיקריים. מרפסות זיז : מוצע בבקשה :		

קומת קרקע מפלס 0.00 : חזית מזרחית – מוצע קירוי עבור פודסט כניסה קיים, קירוי זה יוצר שטח - על עורך הבקשה לחשב את פודסט הכניסה למניין שטח שירות המותר. קומה א', מפלס +3.30 : חזית צפונית- מוצע הרחבת מרפסת זיז קיימת, המרפסת המוצעת מקורה בחלקה, האומנם מרפסת הזיז תואמת את נספח הבינוי אך אינה מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות מוצע. קומה ב', מפלס +6.30 : חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 2 (משפ' יאווע) מוצע הרחבת מרפס זיז קיימת, המרפסת המוצעת מקורה. עורך הבקשה אינו מחשב שטח המרפסת המקורה במניין שטחים עיקריים – על עורך הבקשה : - לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות מוצע. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. בקרה הנדסית : בתכנית חל סעיף 6.1 דרישת חיזוק מבנים, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו המציא ככל ואף לא הופנה לבקרה הנדסית וזאת בשל סימון של מתכנן השלד בבקשה אשר סימן שלא נדרש עפ"י תבע בקרה הנדסית כאשר ישנו סעיף מפורש לכך – על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית טרם בחינת הבקשה בשנית והעלתה לדיון נוסף. אישור שימור : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה כלל לא הופנה למחלקת השימור, מדובר באזור שימורי ואף נדרש בהמצאת תנאי זה טרם דיון – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור טרם בחינת הבקשה בשנית והעלתה לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 694760 תחילת תוקף : 21/08/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 694760 תחילת תוקף 21/08/2021 אזור מגורים ג'. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בנייה מרבי, מספר קומות וקווי הבניין. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקו הבניין המאושר פרוט לכך שעורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין מבחינה טכנית כפי שהתקבל בתיק המידע – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה את סימון קווי הבניין במלואם כפי שהתקבל בתיק המידע לרבות צבע ואת סימון השביל.	26/03/2024	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "תותר בניה בשלבים - הבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף לרווחת הדירה שמעליה". בבקשה הבינוי מוצע בהינף אחד. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט מנחה פרט לעניין מס' קומות וגובה בלבד. קומה א', מפלס +3.30 : מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח: חזית צפונית - מוצע הרחבת מרפסת זיז קיימת המקורה בחלקה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק. חזית מזרחית - מוצע הרחבת יח"ד מס' 2 (משפ' יאווע) ע"י תוספת חדר מגורים פנימי ופתיחת דלת כניסה נוספת לדירה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק. קומה ב', מפלס +6.30 : מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח: חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 2 (משפ' יאווע) מוצע הרחבת מרפס זיז קיימת מקורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק. חזית דרומית – מוצע הרחבה קיימת ליח"ד מס' 2 (הכשרת עבירה), המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק. חזית מזרחית- מוצע הרחבת יח"ד מס' 2 ע"י תוספת חדר מגורים והמשך חדר מדרגות פנימי שאינו חלק מהדירה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק. קומה ג', מפלס +9.30 : מותר ע"פ נספח: תוספת קומה חדשה הכוללת תוספת יח"ד מס' 3. מוצע בבקשה: מוצע תוספת קומה חדשה כהרחבה עבור יח"ד מס' 2, הכוללת 4 חדרים, המשך של גרם מדרגות פנימי וכן חדר מדרגות פנימי		

שאינו חלק מהדירה, המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי ואף מהווה שינוי מהותי מנספח הבינוי על אף שנספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. חזית מזרחית – מוצע המשך חדר מדרגות פנימי (לא ברור מהתכנית המוצעת האם חדר המדרגות הינו משותף או עבור יח"ד מס' 2 שכן מוצע ללא גישה), המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי ואף מהווה שינוי מהותי מנספח הבינוי על אף שנספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז לא מקורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק. קומה ד', מפלס +12.30 : מותר עפ"י נספח : תוספת קומה נוספת המובלעת בגג הרעפים כהרחבה ליח"ד חדשה מס' 3 מטה. מוצע בבקשה : תוספת קומה חדשה המובלעת בגג רעפים כהרחבה עבור יח"ד מס' 2, הקומה כוללת המשך חדר מדרגות פנימי ו-5 חדרים, המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי ואף מהווה שינוי מהותי מנספח הבינוי על אף שנספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע. מותר עפ"י תבע : בסך של 615.80 מ"ר כאשר 503.80 מ"ר מעל הכניסה ו- 79 מ"ר מתחת לכניסה. ע. קיים בבקשה : בסך של 123.53 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. מוצע בבקשה : בסך של 253.18 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $123.53 \text{ (ע. קיים)} + 253.18 \text{ (ע. מוצע)} = 376.71 \text{ מ"ר} > 615.80 \text{ מ"ר}$, האומנם נראה כי המוצע עומד במותר, אך מבחינה מעמיקה עולה כי קיימות פונקציות שעורך הבקשה אינו מחשב במניין השטחים כגון מרפסות זיז מקורות, גרמי מדרגות פנימיים, כמו כן עורך הבקשה אינו מחשב את קומת הכניסה במפלס +0.00 ואינו מציג בהרמוניקה תכנית קומת מרתף קיימת, על כן לא ניתן לדעת האם התכנית המוצעת עומדת בשטחים המותרים – על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה		

את קומת המרתף ולחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין שטחי הבניה וכן להראות חלוקה של מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת בכדי לוודא עמידה במותר. ש. שירות : ש. מותר ע"פ תב"ע : בסך של 33.80 מ"ר מתחת לכניסה. ש. מוצע בבקשה : בבקשה כלל לא מוצעים שטחי שירות - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את קומת המרתף ולחשב את שירות הקיימים בכדי לוודא עמידה במותר. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה בניה מירבי של 13.10 + כאשר גובה גג הרעפים הינו 16.33 + (אבסולוטי 777.29+). מוצע בבקשה : בבקשה מוצע בינוי מירבי של 13.10 + כאשר גובה גג הרעפים הינו 16.33 + (אבסולוטי 777.29+), גובה המוצע בבקשה עבור הקומות המבוקשות תואם את נספח הבינוי. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 4 קומות מעל קומת קרקע + קומה נוספת המובלעת בחלל גג הרעפים. מוצע בבקשה : תוספת 2 קומות חדשות כאשר הקומה האחרונה הינה מובלעת בחלל גג רעפים, המוצע תואם את נספח הבינוי והוראות התכנית. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע : סך של 3 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת קומות כהרחבה עבור יח"ד מס' 2 כשאר אין תוספת יח"ד כלל, הבקשה מהווה שינוי מהותי ממטרות התב"ע ומנספח הבינוי על אף שהינו מנחה לעניין זה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי במקום תוספת יח"ד מס' 3 להרחבה עבור יח"ד מס' 2 הקיימת. חדר מדרגות פנימי : קומה א' מפלס 3.30 + : מוצע חדר מדרגות שהכניסה אליו דרך פודסט מדרגות חיצוניות קיים, ומתוכו מוצעת כניסה ליח"ד מס' 2, המוצע תואם נספח בינוי.		

קומות ב' מפלס +6.30 ו-ג' מפלס +9.30 : מוצע המשך לחדר המדרגות אך ע"פ התכנית המוצעת חדר המדרגות הוא ללא מוצא, כך שלא ברור את מי מהדירות הוא משמש ולא יזה צורך שכן ביח"ד מס' 2 כבר קיים גרם מדרגות פנימי ומוצע המשכו בבקשה הנוכחית – המוצע אינו תואם לנספח הבינוי. על עורך הבקשה להציג תכנון מקובל ומובן לשימוש של חדר מדרגות זה. מדרגות פנימיות בדירה : קומה ג' מפלס +9.30 : מוצע המשך לחדר המדרגות הקיים. עורך הבקשה אינו מחשב שטח מדרגות כנדרש ע"פ התקנות – על עורך הבקשה לחשב שטח גרמי מדרגות בקומות ב' מפלס +6.30 ו-ג' מפלס +9.30 במניין שטחים עיקריים. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס 0.00 : חזית מזרחית – מוצע קירוי עבור פודסט כניסה קיים, קירוי זה יוצר שטח - על עורך הבקשה לחשב את פודסט הכניסה למניין שטח שירות המותר. קומה א', מפלס +3.30 : חזית צפונית- מוצע הרחבת מרפסת זיז קיימת, המרפסת המוצעת מקורה בחלקה, האומנם מרפסת הזיז תואמת את נספח הבינוי אך אינה מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות מוצע. קומה ב', מפלס +6.30 : חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 2 (משפ' יאווע) מוצע הרחבת מרפס זיז קיימת, המרפסת המוצעת מקורה. עורך הבקשה אינו מחשב שטח המרפסת המקורה במניין שטחים עיקריים – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות מוצע. קומה ג', מפלס +9.30 : חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז לא מקורה.		

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. ניהול מי נגר : בהעדר שטחים מספקים לחלחול בתחום התכנית יופנו מי הנגר העודפים למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות סמוכות. בתכנית המוצעת לא קיים בינוי מבוקש על הקרקע. בקרה הנדסית : בתכנית חל סעיף 6.1 דרישת חיזוק מבנים, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו המציא ככל ואף לא הופנה לבקרה הנדסית וזאת בשל סימון של מתכנן השלד בתצהיר מהנדס, אשר סימן שלא נדרש עפ"י תבע בקרה הנדסית כאשר ישנו סעיף מפורש לכך – על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית טרם בחינת הבקשה בשנית והעלתה לדיון נוסף. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 10.01.2024 ע"י שלומי רוטלוי. אישור שימור : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה כלל לא הופנה למחלקת השימור, מדובר באזור שימורי ואף נדרש בהמצאת תנאי זה טרם דיון – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור טרם בחינת הבקשה בשנית והעלתה לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה על פניו תתואם את התבע החלה בחלקה, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי במוצע ישנו שינוי מהותי מנספח הבינוי לעניין יחידות הדיור אשר עורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה עבורם, מעבר לכך עורך הבקשה נדרש לחשב את שטחי הבניה במלואם, להמציא אישור בקרה הנדסית ומחלקת השימור כתנאי לבחינה נוספת - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	יש להציג שרטוטים מדויקים של המבנים השכנים ובפרט אלו הצמודים למבנה עפ"י דרישת מחלקת השימור.	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2000/0483.05</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטרן שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס ברושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	41

כתובת האתר

מנחם משיב 12 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
4413	תחילת תוקף	03/07/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 29/01/2026 ב-ת.ב. 2000/483.03 עבור "תוספת בניה+ ממ"דים ומרפסת" בהיתר זה אושרו 34.83 מ"ר למניין שטח עיקרי, 13.86 מ"ר למניין שטח שירות, 8.11 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 17/03/2024 ב-ת.ב. 2000/483.02 עבור "תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 221.51 מ"ר למניין שטח עיקרי, 66.32 מ"ר למניין שטח שירות, 34.36 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 23/12/2015 ב-ת.ב. 2000/483.01 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 154.34 מ"ר למניין שטח עיקרי, 90.56 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 20/02/2002 ב-ת.ב. 2000/483.00 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 201 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 5 קומות מעל קומה מפולשת , ברחוב מנחם משיב 12 בשכונת הקריות החסידיות , גוש : 30298 חלקה : 13.

מצב מוצע :

קומה ג' מפלס +9.00 :

חזית צפונית :

מוצעת תוספת ממ"ד מעל עמודת ממ"דים מאושרת עבור משפחת שטרן.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי".

"הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בנין לצורך מיגון".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 09/06/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה : - לסמן ע"ג התכניות, חזיתות, וחתכים את הבינוי הקיים בבניין בצהוב להריסה לא בהיתר זה (עבירה של השכנים). - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4413 תחילת תוקף : 03/07/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 4413 תחילת תוקף 03/07/1996, אזור מגורים 2. * כפיפות לתכנית מתאר 62. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכניות הנ"ל חלים 7 נספחים בינוי כאשר הינם מנחים אך המוצע בבקשה הנידונה שונה מהנספחים -פורסמה הקלה , ועל כן לא רלוונטיים לבקשה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9 (ח) לתקנון תכנית 4413 : "הבנייה תהיה בעמודות	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

שלימות בלבד לתוספת הבנייה המוצעת בחזיתות הבניינים". - הממ"ד המוצע אינו מכוח התב"ע- שלביות ביצוע לא רלוונטית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/10/2025 , בבחינת הבקשה נמצא חריגה מקווי הבניין המאושרים לעניין הוספת ממ"ד בחזית צפונית (קדמית). מותר עפ"י הנחיות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הקדמי :לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מטר, הנמוך מבניהם. מוצע בבקשה : בליטה של 5 מ' מעבר לקו בניין, ומרחק של כ 5 מ' מגבול המגרש – נחשב 50% מהמרווח , קיר עם פתח הפונה לחלק הקדמי. בבחינת הבקשה נמצא חריגה מקווי הבניין המאושרים לעניין הוספת ממ"ד בחזית צפונית (קדמית) אך עומדת בהנחיות ואושרה עמודת הממ"דים שמעליהם מוצעת התוספת בתיק 2000/483.02 , 2000/483.03. שטחי בניה ממ"ד : מותר עפ"י תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, מבואה בשטח של 5 מ"ר כאשר יש צורך, בנוסף תותר תוספת של 3 מ"ר לצורך חדר רחצה ומבואה נוספת של 3 מ"ר עבור חדר רחצה. מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס 9.00 + : תוספת בניה בשטח של 9.76 מ"ר נטו, 4.19 מ"ר קירות, סה"כ 13.95 מ"ר. הממ"ד המוצע ע"ג עמודת ממדים קיימת ומאושרת. לעניין תכנית צל – הוצגה ע"ג ההרמוניקה תכנית צל המציגה תוספת ממ"דים מאושרים בתיקים קודמים – אין מניעה לאשר. אישור שימור : לא רלוונטי.		

אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את התקנות, תכנת הצל מראה שהממ"ד מוצע מעל עמודת ממ"דים שכבר אושרה. בבחינה נמצא עמודת ממ"דים המוצעים במיקום המיטבי עבור יח"ד אלו. עורך הבקשה אינו מסמן חלק מהבינויים הקיימים שלא נמצא לגביהם היתר ע"ג ההרמוניקה בדירות השכנים. על עורך הבקשה : - לסמן ע"ג התכניות חזיתות וחתכים את הבינוי הקיים בבניין בצורה להריסה לא בהיתר זה (עבירה של השכנים). - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בנין לצורך מיגון.	19/05/2026	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

	7 תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לסמן ע"ג התכניות, חזיתות, וחתכים את הבינוי הקיים בבניין בצהוב להריסה לא בהיתר זה (עבירה של השכנים).

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1987/0228.05</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת ברכת חיים לתורה ולתעודה ע"ש יהודה הלוי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שד גבעת משה 6, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	90	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2748	תחילת תוקף	28/07/1983			
556969	תחילת תוקף	24/03/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 24/07/2025 ב-ת.ב. 1987/228.04 עבור "תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת, ריצוף חצר" בהיתר זה אושרו 19.44 מ"ר למניין שטח מרפסות, 38.3 מ"ר למניין שטח שירות, 23.66 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 02/09/2024 ב-ת.ב. 1987/228.03 עבור "בניית מחסן, תוספת בניה, בניית מרפסת וממ"ד" בהיתר זה אושרו 23.61 מ"ר למניין שטח שירות, 74.17 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 24/08/1988 ב-ת.ב. 1987/228.00 עבור "בניה חדשה" בהיתר זה אושרו 1904.50 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין למגורים בעל 3 כניסות עם בינוי גיאומטרי בן 4 קומות מעל קומה מפולשת הכוללת חניה ומחסנים עיליים, ברח' גבעת משה 6 בשכונת עזרת תורה, גוש: 30105 חלקה: 90.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +2.55 :

חזית צפון מזרחית :

מוצעת תוספת בניה ומרפסת זיז לא מקורה, עבור שתי יח"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה:

"בניה שלא בהינף אחד."

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 90.

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

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצע:
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי קווי הבניין אינם תואמים את קווי הבניין המאושרים בתיק המידע והמרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין ומהוות צמצום השטח דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי ע"ב אינו מחשב פונקציות קיימות במניין שטחים מוצעים ואף אינו מוכיח זכויות בניה יחסיים עבורם מהתב"ע.

לאחר תיקון התכנית והוכחת זכויות הבניה התיק ישוב לדיון נוסף. המלצת האגף שלא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/02/2025, בבחינת הבקשה נמצאה כי קו בניין לבינוי (אדום) משורטט בחריגה של כ- 0.60 מ' וכן קו בניין עילי למרפסות (כחול) משורטט גם בחריגה של כ- 0.60 מ' . בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי והמרפסות המוצעים בבקשה חורגים מקו הבניין ואף מצמצמים את המרווח, חריגה וצמצום המרווח מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה : - לסמן את קו הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע לעניין המרווחים. - הטמעת הבנוי הקיים בתוך קו בניין המאושר. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבחינת ההרמוניקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות שניתנו מכח התכנית ואף לבינויים נוספים הקיימים שלא נמצא לגביהם היתר שאושר – על עורך הבקשה : - לחשב את הפונקציות שניתנו מכח התבוע כשטח עיקרי מוצע שלא נמצא לגביהם היתר. - להוכיח בפני הצוות המקצועי כי השטח המוצע בבקשה הינו החלק היחסי. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +2.55, חזית צפון מזרחית : ישנה חריגה של המרפסות המוצעות מקו הבניין. בנוסף, המרפסות מוצעות על סימון קו בניין שגוי כאשר בבחינה נמצא כי חורגות מקו הבניין המותר בעומק של 40 ס"מ, חריגה וצמצום המרווח מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, במתכונת זו לא ניתן לאשר את המרפסות כפי שהוצעו - על עורך הבקשה :		

- לסמן את קו הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע לעניין המרווחים למרפסות. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה: - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את הבינויים הקיימים ע"ג ההרמוניקה שלא נמצא לגבהים היתר בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" על מנת שלא יהווה מצג שווא. התנגדויות: מתנגד אחד: משה המר, בעל מס' דירה 16, שד' גבעת משה 6. * "תוספת הבניה בשטח זה אם על עמודים ובלי עמודים לא תאפשר כניסת רכבים גבוהים ורכבי הובלה לחניה המשותפת לכל הדיירים, המבקשים לא באו והציגו תוכניות לדיירי הבניין והפתרונות הנדסיים לאפשר בטוח לחניה הבניין בנוי על מסלעה שנבנתה בזמן בניית הבניין והבניין עצמו בנוי בשיטת הפלקל" - התנגדות זו מתייחס לקטע מסוים בחניה אך רכבים גבוהים יכולים להיכנס בחלק הקדמי של החניה ללא שום הפרעה.		
	22/06/2026	חוות דעת תכנונית
בניה שלא בהינף אחד.	24/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	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

לדחות במתכונת המוצע :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי קווי הבניין אינם תואמים את קווי הבניין המאושרים בתיק המידע והמרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין ומהוות צמצום השטח דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי ע"ב אינו מחשב פונקציות קיימות במניין שטחים מוצעים ואף אינו מוכיח זכויות בניה יחסיים עבורם מהתב"ע.

לאחר תיקון התכנית והוכחת זכויות הבניה התיק ישוב לדיון נוסף.

המלצת האגף שלא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/02/2025, בבחינת הבקשה נמצאה כי קו בניין לבינוי (אדום) משורטט בחריגה של כ- 0.60 מ' וכן קו בניין עילי למרפסות (כחול) משורטט גם בחריגה של כ- 0.60 מ' . בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי והמרפסות המוצעים בבקשה חורגים מקו הבניין ואף מצמצמים את המרווח, חריגה וצמצום המרווח מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה :

- לסמן את קו הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע לעניין המרווחים.

- הטמעת הבנוי הקיים בתוך קו בניין המאושר.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינת ההרמוניקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות שניתנו מכח התכנית ואף לבינויים נוספים הקיימים שלא נמצא לגביהם היתר שאושר – על עורך הבקשה :

- לחשב את הפונקציות שניתנו מכח התב"ע כשטח עיקרי מוצע שלא נמצא לגביהם היתר.

- להוכיח בפני הצוות המקצועי כי השטח המוצע בבקשה הינו החלק היחסי.

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס +2.55, חזית צפון מזרחית :

ישנה חריגה של המרפסות המוצעות מקו הבניין.

בנוסף, המרפסות מוצעות על סימון קו בניין שגוי כאשר בבחינה נמצא כי חורגות מקו הבניין המותר בעומק של 40 ס"מ, חריגה וצמצום המרווח מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית,

במתכונת זו לא ניתן לאשר את המרפסות כפי שהוצעו - על עורך הבקשה :

- לסמן את קו הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע לעניין המרווחים למרפסות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

- לסמן את הבינויים הקיימים ע"ג ההרמוניקה שלא נמצא לגבהים היתר בצחוב להריסה "לא בהיתר זה" על מנת שלא יהווה מצג שווא.

התנגדויות :

מתנגד אחד : משה המר , בעל מס' דירה 16 , שד' גבעת משה 6.

* "תוספת הבניה בשטח זה אם על עמודים ובלי עמודים לא תאפשר כניסת רכבים גבוהים ורכבי הובלה לחניה המשותפת לכל הדיירים, המבקשים לא באו והציגו תוכניות לדיירי הבניין והפתרונות הנדסיים לאפשר בטוח לחניה הבניין בנוי על מסלעה שנבנתה בזמן בניית הבניין והבניין עצמו בנוי בשיטת הפלקל"

- התנגדות זו מתייחס לקטע מסוים בחניה אך רכבים גבוהים יכולים להיכנס בחלק הקדמי של החניה ללא שום הפרעה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2004/0357.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חביב אברהם דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	46

כתובת האתר

אבינדב 9, בוכרים

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
5695	תחילת תוקף	03/01/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 25/06/2020 ב-ת.ב. 2001/528.08 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 8.49 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 31/12/2018 ב-ת.ב. 2001/528.07 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 33.24 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 11.87 מ"ר למניין שטח שירות, ו 9.07 למניין שטח מרפסת גג לא מקורה.

- בתאריך 27/12/2009 ב-ת.ב. 2001/528.06 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 3.05 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 26/06/2011 ב-ת.ב. 2001/528.05 עבור "סגירת מרפסת" בהיתר זה אושרו 5.25 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים , מחסנים ומקלטים, ברחוב אביננדב 9 בשכונת בוכרים, גוש : 30103 חלקה : 96.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית צפון-מזרח : מוצעת תוספת מעטפת ממ"ד כבסיס לממ"ד בקומה מעל .

קומה א' מפלס +2.97 :

חזית צפון-מזרח : מוצעת תוספת ממ"ד ותוספת שטח עבור יח"ד מס' 9.

חזית דרום-מערב : מוצעת תוספת שטח עבור יח"ד מס' 9.

קומה ב' מפלס +5.94 :

חזית צפון-מזרח : מוצעת תוספת ממ"ד ותוספת שטח עבור יח"ד מס' 19.

חזית דרום-מערב : מוצעת תוספת שטח עבור יח"ד מס' 19.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניה בשינוי מנספח בינוי".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 09/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 96.

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

ולפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה
20/07/2026	

מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים והאם להכיר בסעיף לבניה בשונה מנספח הבינוי גם להקלה לבניה לגבי שלביות הביצוע. מוצע בבקשה הרחבה תואמת תב"ע ובנוסף ממ"ד במקום חדר המוצע בתב"ע. מוצע בבקשה עבור חצי כניסה בלבד ללא החלק השני של אותה כניסה ללא פרסום הקלה משלכיות ביצוע פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי גם לגבי שלביות הביצוע. שלביות ביצוע: להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי גם לגבי שלביות הביצוע. שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב כשטח עיקרי מוצע את מרפסות השירות שנהפכו לעיקרי. חוות דעת אדריכלית: - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. להלן תמצית מתוך ההתנגדויות שהתקבלו: מתנגד ראשון: אריאל קטיעי, בעל מס' דירה 8, רח' אבינדב 9, בוכרים: "מכער את הבניין, ויש מקלט תקני נגיש בבניין, צפיפות נוראה" - הבינוי המוצע תואם תב"ע לעניין תוספת שטחים, על אף שישנו מקלט בבניין אפשר להוסיף מרחב מוגן דירתי כזכות	תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מוקנית מכוח תמ"א 40 . מתנגד שני : רחל קטיעי , בעל מס' דירה 8 , רח' אבינדב 9 , בוכרים : "מכער את הבניין, ואין צורך בממ"ד ויש מקלט תקני בבניין" - הבינוי המוצע תואם תב"ע לעניין תוספת שטחים, על אף שישנו מקלט בבניין אפשר להוסיף מרחב מוגן דירתי כזכות מוקנית מכוח תמ"א 40 .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5695 תחילת תוקף : 03/01/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 5695 תחילת תוקף 03/01/2003, אזור מגורים מיוחד. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחים בקני"מ 200 :1 שותקים (מחייבים), המתייחסים לכל הבניינים השייכים לתב"ע. נספח בינוי מס' 1 מראה פירוט של תוספת הבניה בחזיתות וקומה ה' לבניין המבוקש. נספח מראה שתוספת הבניה היא רק שטח עיקרי ללא ממ"ד, אך בתב"ע לפי סעיף 9 (ח)(3) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון מיגון בשטח , ועצם קיומו של מקלט	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

בקומת קרקע לא מהווה תחליף עפ"י הנחיות מ.ע. לממ"ד. המוצע בבקשה הנידונה בשונה מהנספחים, ועל כן נדרשה הקלה. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל חל סעיף 16 (ז) שלביות ביצוע: - תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים הקיימים תיבנה לפי כניסות מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא . - תוספת הקומה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבנה בהינף אחד לפי כניסות. מוצע בבקשה עבור חצי כניסה בלבד ללא החלק השני של אותה כניסה ללא פרסום הקלה משלביות ביצוע פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי גם לגבי שלביות הביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/02/2026 , בבחינת הבקשה נמצא חריגה מקווי הבניין המאושרים לעניין הוספת ממ"ד בחזית צפון-מזרחית (קדמי), המוצע בחזית דרום-מערב לא חורג מקווי בניין. עפ"י תמ"א 40 : בקו בניין קדמי תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש, ועד 1 מ' באישור ר"ר. הבניה בפועל לא תואמת נספח הבינוי , והדירות הקיימות הם טוריים , מה שלא נותן אפשרות להוסיף את שטחי הבניה במדויק בתוך קווי הבניין , מאחר ותוספת הבניה המוצעת בנספח הבינוי היא ממורכזת לכל דירה טורית עם מרווח כ- 1.90 מ' מהשכן, והמוצע לא בולט מעבר לקו בניין קדמי. שטחי בניה: ע"פ התב"ע בניין אבינדב 9 : שטח עיקרי קיים-2782.24 מ"ר, מוצע 1332.76 מ"ר. שטח שירות קיים-247.23 מ"ר, מוצע 612.23 מ"ר. תוספת שטח עיקרי תואם תב"ע .		

מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.97 : 9.78 מ"ר למניין שטח עיקרי, 10.43 מ"ר למניין שטח ממ"ד. קומה ב' מפלס +5.94 : 9.78 מ"ר למניין שטח עיקרי, 10.43 מ"ר למניין שטח ממ"ד. אך לא חושבו שטחים של סגירת מרפסת המסומנים ע"ג ההרמוניקה בשטח עיקרי מוצע- על עורך הבקשה לחשב כשטח עיקרי מוצע. ממ"ד : מותר עפ"י תקנות : שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות + 5 מ"ר ברוטו למבואה (במקרה שנדרש). או לחילופין ממ"ד מוגדל 9 מ"ר + עובי קירות+5 מ"ר ברוטו למבואה(במקרה שנדרש). +3 מ"ר לחדר רחצה+ 3 מ"ר למבואה לחדר הרחצה. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מאחר ומסומן לפי תיק המידע זכות מעבר לציבור בחלק הזה , ולפי נספח הבינוי מותר לרדת עם המעטפת עד לקרקע אך לאפשר להולכי רגל מעבר חופשי , המוצע בבקשה ירידה עם רגלי ממ"ד לקומת קרקע עם פתחים המאפשרים מעבר חופשי לציבור. קומה א' מפלס +2.97 : קירות מוצע 2.84 מ"ר , נטו מוצע 7.59 מ"ר , סה"כ ממ"ד 10.43 מ"ר. קומה ב' מפלס +5.94 : קירות מוצע 2.84 מ"ר , נטו מוצע 7.59 מ"ר , סה"כ ממ"ד 10.43 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי אין אפשרות למקם את הממ"ד במקום אחר לשתי הקומות המוצעות , מאחר ויש צורך בפתרון מיגון על פי הנחיות מ.ה. על עורך הבקשה : - לחשב שטחים של סגירת מרפסת המסומנים ע"ג ההרמוניקה. אישור שימור : לא רלוונטי.		

אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הרחבה תואמת תב"ע ובנוסף ממ"ד במקום חדר המוצע בתב"ע. מוצע בבקשה עבור חצי כניסה בלבד ללא החלק השני של אותה כניסה ללא פרסום הקלה משלביות ביצוע פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי גם לגבי שלביות הביצוע. על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. להלן תמצית מתוך ההתנגדויות שהתקבלו : מתנגד ראשון : אריאל קטיעי , בעל מס' דירה 8 , רח' אבינדב 9 , בוכרים : "מכער את הבניין, ויש מקלט תקני נגיש בבניין, צפיפות נוראה" - הבינוי המוצע תואם תב"ע לעניין תוספת שטחים, על אף שישנו מקלט בבניין אפשר להוסיף מרחב מוגן דירתי כזכות מוקנית מכוח תמ"א 40 . מתנגד שני : רחל קטיעי , בעל מס' דירה 8 , רח' אבינדב 9 , בוכרים : "מכער את הבניין, ואין צורך בממ"ד ויש מקלט תקני בבניין" - הבינוי המוצע תואם תב"ע לעניין תוספת שטחים, על אף שישנו מקלט בבניין אפשר להוסיף מרחב מוגן דירתי כזכות מוקנית מכוח תמ"א 40 .		
בניה בשינוי מנספח בינוי, שלביות ביצוע.	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
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים והאם להכיר בסעיף לבניה בשונה מנספח הבינוי גם להקלה לבניה לגבי שלביות הביצוע.

מוצע בבקשה הרחבה תואמת תב"ע ובנוסף ממ"ד במקום חדר המוצע בתב"ע.

מוצע בבקשה עבור חצי כניסה בלבד ללא החלק השני של אותה כניסה ללא פרסום הקלה משלביות ביצוע

פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי גם לגבי שלביות הביצוע.

שלביות ביצוע:

להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי גם לגבי שלביות הביצוע.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב כשטח עיקרי מוצע את מרפסות השירות שנהפכו לעיקרי.

חוות דעת אדריכלית :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

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

להלן תמצית מתוך ההתנגדויות שהתקבלו :

מתנגד ראשון : אריאל קטיעי , בעל מס' דירה 8 , רח' אבינדב 9 , בוכרים :

"מכער את הבניין, ויש מקלט תקני נגיש בבניין, צפיפות נוראה"

- הבינוי המוצע תואם תב"ע לעניין תוספת שטחים, על אף שישנו מקלט בבניין אפשר להוסיף מרחב מוגן דירתי כזכות מוקנית מכוח תמ"א 40 .

מתנגד שני : רחל קטיעי , בעל מס' דירה 8 , רח' אבינדב 9 , בוכרים :

"מכער את הבניין, ואין צורך בממ"ד ויש מקלט תקני בבניין"

- הבינוי המוצע תואם תב"ע לעניין תוספת שטחים, על אף שישנו מקלט בבניין אפשר להוסיף מרחב מוגן דירתי כזכות מוקנית מכוח תמ"א 40 .

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2020/0351.03</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע מרפסות זיז וממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פלד יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אוחיון רבקה
מתכנן השלד	טל ציון רם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

פנים מאירות 12, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30234	68	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
617472	תחילת תוקף	28/03/2020			
617472	תחילת תוקף	28/03/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 16/05/2023 ב-ת.ב. 2020/351.02 עבור "בניית מחסן, שיפור נגישות, התקנת מעלית, תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 237.94 מ"ר למניין שטח שירות .

- בתאריך 16/07/2023 ב-ת.ב. 2020/351.01 עבור "בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 12.87 מ"ר למניין שטח שירות, 30.27 מ"ר למניין שטח עיקרי, 12.24 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 09/02/2021 ב-ת.ב. 2020/351.00 עבור "בניית מרפסת, תוספת בניה על גג הבניין " בהיתר זה אושרו 88.21 מ"ר למניין שטח עיקרי, 14.67 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 6 קומות ועליית גג , ברח' פנים מאירות 12 בשכונת הקריות החסידיות , גוש : 30234 חלקה : 68.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +1.55 :

חזית דרום מערב :

מוצעת תוספת מעטפת בניה לממ"ד ותוספת מעטפת בניה למגורים כוללת פתחים עבור יח"ד 3.

קומה א' מפלס +4.65 :

חזית דרום מערב :

מוצעת תוספת בניה לממ"ד, תוספת בניה למגורים, סגירת 2 מרפסות קיימות, ותוספת מרפסת זיז לא מקורה , עבור יח"ד 7.

קומה ב' מפלס +7.75 :

חזית דרום מערב :

מוצעת תוספת בניה לממ"ד, תוספת בניה למגורים וסגירת מרפסת , עבור יח"ד 11.

קומה ג' מפלס +10.85 :

חזית דרום מערב :

מוצעת תוספת בניה לממ"ד, תוספת בניה למגורים, סגירת 2 מרפסות קיימות, ותוספת מרפסת זיז לא מקורה , עבור יח"ד 15.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

"הקלה מנספח הבינוי".

"הקלה בגין בניה בשונה משלביות הביצוע".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26/05/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 68.

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

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות במתכונת המוצעת לצורך השלמת תנאים. מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד קיימות הכוללת ממ"ד, לא התקבלה חוות דעת הנדסית לבקשה, בנוסף יש לתקן חישוב שטחים. עורך הבקשה פרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בעבור הקלה למרפסות בעומק 2 מ'. שטחי בניה/ ממ"ד : יש להגדיל את שטח הממ"ד כפי במוצע בתב"ע או לחילופין לבצע ניווד מחזית מערבית שטרם התבקשה או לחשב את כלל הבניין ולהוכיח יתרת זכויות בניה לכלל יח"ד שווה בשווה. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : -להציג תכנית צל המראה מרפסות סוכה לעמודה זאת של הבקשה. להקטין מרפסת בקומה ג' עד לקו הבינוי המבוקש. -יש לבקש הקלה לעומק מרפסת עד 2 מטר/ אישור מהועדה בעבור הכרה בפרסום שנעשה. -להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית : — על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה". התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת : מתנגדת אחת : חנה דינה פבלוב, פנים מאירות 12. *"תכנית זו חוסמת את כל האוויר שנכנס דרך החלון". - בהתנגדות זו לא מודע באיזה קומה /דירה המתנגדת גרה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 617472 תחילת תוקף : 28/03/2020 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 617472 תחילת תוקף 28/03/2020, אזור מגורים ג'. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת :	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

-גובה בניה מחייב. -קווי הבניין. -שטחי הבניה. -מס' הקומות המירבי. בבקשה הנ"ל אין חריגה בסעיף הנ"ל. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספחי בינוי אחד מנחה כאשר הינו בקנ"מ 1:100, המפרט תכנון מלא לתוספות בניה לכלל יח"ד במבנה. המוצע בבקשה אינו תואם במדויק לנספח, נספח הבינוי נותן תוספות נוספות בחזית המערבית שאינן מבוקשות כעת. בנוסף שטח בממ"ד בנספחים גדול מהמוצע (ראה פירוט שטחי בניה). קומת קרקע מפלס +1.55, עבור יח"ד 3 : מאחר ומוצעת רק תוספת מעטפת בניה לממ"ד ותוספת מעטפת בניה למגורים לא רלוונטי (לפי קומה מעל). קומה א' מפלס +4.65, עבור יח"ד 7 : לפי נספח מוצעת תוספת בניה לממ"ד רוחב 3.77 מ' אורך 5.45 מ' עם קיטום פינה. תוספת בניה למגורים -הגדלת חדר והוספת חדר אמבטיה. סגירת מרפסת דרום מערבית. הגדלת שטח מרפסת מערבית והפיכתה לסלון. תוספת מרפסת סוכה בצורת ריש קטומה בפינה. קומה ב' מפלס +7.75, עבור יח"ד 11 : לי נספח מוצעת תוספת בניה לממ"ד רוחב 3.77 מ' אורך 5.45 מ' עם קיטום פינה. תוספת בניה למגורים -הגדלת חדר והוספת חדר אמבטיה. סגירת מרפסת דרום מערבית. הגדלת שטח מרפסת מערבית והפיכתה לסלון. תוספת מרפסת סוכה מלבנית. קומה ג' מפלס +10.85, עבור יח"ד 15 :		

לפי נספח מוצעת תוספת בניה לממ"ד רוחב 3.77 מ' אורך 5.45 מ' עם קיטום פינה. תוספת בניה למגורים - הגדלת חדר והוספת חדר אמבטיה. סגירת מרפסת דרום מערבית. הגדלת שטח מרפסת מערבית והפיכתה לסלון. תוספת מרפסת מלבנית. בכל התוספות של המרפסות תוכננו שתהיינה מרפסות סוכה. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע : סעיף 7.1 (1) "שלביות הביצוע תיקבע בנפרד לכל עמודה בהינף אחד ועל כל גג בנפרד בהינף אחד". ההרחבות המבוקשות אינן לכלל העמודה ועל כן פורסמה הקלה לבניה בשונה מסעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/09/2025, בבחינת הבקשה לא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים להוספת מרפסות זיז והוספת שטח בניה וממ"ד בחזית הדרום מערבית (אחורי-ציד). מוצע בבקשה : מרפסות זיז , תוספת בניה וממ"ד ללא חריגה. שטחי בניה : ממ"ד : מותר עפ"י תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, מבואה בשטח של 5 מ"ר כאשר יש צורך, בנוסף תותר תוספת של 3 מ"ר לצורך חדר רחצה ומבואה נוספת של 3 מ"ר עבור חדר רחצה. לפי תב"ע 617472 - "מוצעת תוספות שטחי בניה אופקיים כולל מרפסות סוכה , כמו"כ המרת שטחי המרפסות הפנימיות הקיימות והפיכתן לשטח מגורים עיקרי". מוצעת בטבלת זכויות (5) :		

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא- 4894 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא- 453 מ"ר. ולפי עיקרי הוראות התכנית -סעיף 2.2.9- השינויים מוצעים ביחס להיתר הבניה שאושר 1969/728 : - אושרו 2326.70 מ"ר שטח עיקרי. מוצע בבקשה הרחבה לא תואמת נספח עבור יח"ד 3,7,11,15 סך זכויות הבניה שנותרו כ 2567.30 מ"ר שטח עיקרי. מוצעת בבקשה : קומה א' מפלס +4.65 : קיים- 78.59 תוספת שטח עיקרי - 33.81 מ"ר תוספת שטח ממ"ד - קירות 4.06 מ"ר , חדר רחצה - 3 מ"ר , נטו 10.86 מ"ר. קומה ב' מפלס +7.75 : קיים- 78.59 תוספת שטח עיקרי – 27.60 מ"ר תוספת שטח ממ"ד - קירות 3.41 מ"ר , נטו 14.60 מ"ר (אין הצעה לחדר רחצה בתכנון) קומה ג' מפלס +10.85 : קיים- 78.59 תוספת שטח עיקרי – 29.32 מ"ר תוספת שטח ממ"ד - קירות 4.06 מ"ר , חדר רחצה - 3 מ"ר , נטו 10.95 מ"ר חישוב : 235.77 מ"ר (קיים)+90.73 מ"ר (מוצע) = 326.50 מ"ר למניין שטח עיקרי>2567.30 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מעביר שטח מרפסת לשטח עיקרי, ע"פ התב"ע מותר, אין מניעה לאשר. נמצא בבקשה כי השטח העיקרי ע"פ הנספח הינו קטן יותר מהמוצע ושטח הממ"ד גדול יותר בתב"ע ועל כן מוצעים שטחים עיקריים בחזית זו מעל המותר. יש להגדיל את שטח הממ"ד כפי במוצע בתב"ע או לחילופין		

לבצע ניוד מחזית מערבית שטרם התבקשה או לחשב את כלל הבניין ולהוכיח יתרת זכויות בניה לכלל יח"ד שווה בשווה. מרפסות זיז : מותר עפ"י תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר . מרפסת פתוחה- ללא הגבלה בכפוף לעמידה במדיניות מהנדס עיר ובתכניות צל לכלל דיירי הבניין ולבדיקת הצוות המקצועי. עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ובעומק של 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה . מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +4.65 : חזית דרום מערב (צידית-אחורית) : מוצעת מרפסת זיז קטומה בצידה לא מקורה עבור דירה מס' 7 ברוחב של כ 2.86 מ', עומק של 2.07 מ' ובשטח של 8.22 מ"ר. לעניין עומק - נמצא כי מרפסת הזיז מוצעת בתוך קו בניין , לא עומדת בעומק המותר לפי התקנות אך מותאמת חלקית לנספח הבינוי-מבחינת עומק. לעניין שטח – מדובר במרפסות זיז לא מקורות , כך ששטחה אינו נמנה ב-14 מ"ר מקורה . קומה ג' מפלס +10.85 : חזית דרום מערב : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור דירה מס' 15 ברוחב של כ 7.95 מ', עומק של 2.25 מ' ובשטח של 15.49 מ"ר. לעניין עומק - נמצא כי מרפסת הזיז מוצעת בתוך קו בניין , לא עומדת בעומק המותר לפי התקנות ולא מותאמת לנספח הבינוי. לעניין שטח – מדובר במרפסות זיז לא מקורות , כך ששטחן אינו נמנה ב-14 מ"ר מקורה . לעניין צמדים – מאחר ומדובר בשתי מרפסות בחזית בשני		

גדלים וכיוונים שונים במקרה זה לא ניתן להכיר בצמדים. לעניין תכנית צל – לא הוצגה תכנית צל כולל כל המרפסות בעמודה הזאת. בנספח הוצגו המרפסות כמרפסות סוכה, יש להציג תכנית צל המתייחסת לכל הקומות המוצעות. על עורך הבקשה : -להציג תכנית צל המראה מרפסות סוכה לעמודה זאת של הבקשה. להקטין מרפסת בקומה ג' עד לקו הבינוי המבוקש. -יש לבקש הקלה לעומק מרפסת עד 2 מטר. -להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לפי סעיף (6.4) חיזוק מבנים בתב"ע 617472 - "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים יותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413 " לאחר בדיקה בהיתרים קודמים נמצא כי הוצא היתר לתוספת מרפסת בשנת 1982 מס' תיק 1981/157 , ז"א שהבניין נבנה לפני 1982 ועל כן יש צורך בבקרה הנדסית. על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה מרפסת זיז נמצא כי המוצע לא תואם את התקנות ואת מדיניות מהנדס העיר, התכנית מראה שתי מרפסות בחזית אך מבחינה עיצובית לא ניתן להכיר בצמדים . אין תכנית צל המראה תוספת מרפסות זיז סוכה לכל הקומות		

לכן לא ניתן לאשר . – על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה". התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת : מתנגדת אחת : חנה דינה פבלוב, פנים מאירות 12. *"תכנית זו חוסמת את כל האוויר שנכנס דרך החלון". - בהתנגדות זו לא מודע באיזה קומה /דירה המתנגדת גרה.		
הקלה מנספח הבינוי הקלה בגין בניה בשונה משלביות הביצוע	05/05/2026	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

לדחות במתכונת המוצעת לצורך השלמת תנאים.

מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד קיימות הכוללת ממ"ד, לא התקבלה חוות דעת הנדסית לבקשה, בנוסף יש לתקן חישוב שטחים.

עורך הבקשה פרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בעבור הקלה למרפסות בעומק 2 מ'.

שטחי בניה/ ממ"ד :

יש להגדיל את שטח הממ"ד כפי במוצע בתב"ע או לחילופין לבצע ניווד מחזית מערבית שטרם התבקשה או לחשב את כלל הבניין ולהוכיח יתרת זכויות בניה לכלל יח"ד שווה בשווה.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

-להציג תכנית צל המראה מרפסות סוכה לעמודה זאת של הבקשה.

להקטין מרפסת בקומה ג' עד לקו הבינוי המבוקש.

-יש לבקש הקלה לעומק מרפסת עד 2 מטר/ אישור מהועדה בעבור הכרה בפרסום שנעשה.

-להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת.

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

- לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה".

התנגדויות :

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

מתנגדת אחת : חנה דינה פבלוב, פנים מאירות 12.

*"תכנית זו חוסמת את כל האוויר שנכנס דרך החלון".

- בהתנגדות זו לא מודע באיזה קומה /דירה המתנגדת גרה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2005/0102.04</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומת מחסנים ותוספת בניה עבור 2 יח"ד ל 4 יח"ד קיימות סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	וויס שמעון
עורך הבקשה	הנדסאי גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חוני המעגל 5, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
331827	תחילת תוקף	20/05/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 18/05/2016 בת.ב. 2005/0102.02 עבור "תוספת 2 קומות לבניין" בהיתר זו אושרו 106.51 מ"ר שטח עיקרי, 27.76 מ"ר שטח שרות ו - 6.1 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 29/07/2007 בת.ב. 2005/0102.00 עבור "תוספת בניה - 2 קומות וגג רעפים - 4 יח' דיור" בהיתר זו אושרו 95.66 מ"ר שטח עיקרי, 63.1 מ"ר שטח שרות ו - 13.38 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 4 קומות וחלל גג רעפים המשמש למגורים ברחוב חוני המעגל 5, בשכונת מאה שערים גוש: 30063, חלקה: 42.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס -2.50:

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור מחסנים כולל מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית דרומית מזרחית:

עבור יח"ד מס' 1 מוצעת תוספת בניה כהרחבה הכוללת הריסת פיר מעלית קיים.

מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים ומבואת כניסה לבניין.

קומה א', מפלס +4.20:

מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים.

חזית צפונית מערבית:

עבור יח"ד מס' 2 מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

חזית דרומית מזרחית:

עבור יח"ד מס' 2 מוצעת תוספת בניה כהרחבה הכוללת הריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ב', מפלס +7.20:

מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים.

חזית צפונית מערבית:

עבור יח"ד מס' 3 מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

חזית דרומית מזרחית:

מוצעת יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד והריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ג', מפלס +10.20:

מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים.

חזית צפונית מערבית:

עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת להריסה.

חזית דרומית מזרחית:

מוצעת יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד והריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "הקלה מהוראות התוכנית עבור תכסית."

2. "ניוד שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע בהתאם לנספח הבינוי."

תום מועד להגשת התנגדות בתאריך 14/07/2026.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 42.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, לפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף לשינויים ובתנאים. שטחי בניה : על עורך הבקשה להגדיל את שטח המחסנים שצומצמו ב17.16 מ"ר שנותרו משטח עיקרי ע"מ שלא יישארו שטחים למימוש. תוך כתיבת הערה מתחת לטבלה בטופס 1 "ה17.16 מ"ר שטחי שירות החורגים הינם משטח עיקרי נותר למימוש."
20/07/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 331827 תחילת תוקף : 20/05/2017 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 25/03/2026 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת : " הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה חורג מסך שטחי בניה מותרים ומהווה סטיה נכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע הינו סטייה ניכרת בתב"ע לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר. בנוסף, המוצע בבקשה אינו תואם את הוראות התב"ע לעניין תכנית הבניה ונדרש בפרסום הקלה. לא ניתן לאשר את הבקשה, באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע". - בתאריך 09/06/2026 התיק הופנה לפרסום לאחר תיקון ההערות הנדרשות, עם ההקלות הבאות : 1. "הקלה מהוראות התוכנית עבור תכנית". 2. "ניוד שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע בהתאם לנספח הבינוי." תום מועד להגשת התנגדות בתאריך 14/07/2026. עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות. שטחי בניה :		

ש. עיקרי: מותר בתב"ע: סך של 365 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2): בסך של 185.96 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי הרמוניקה): בסך של 177.76 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע: בסך של 186.39 מ"ר מעל הכניסה. חישוב: $185.96 \text{ (ע. קיים לפי היתר)} + 186.39 \text{ (ע. מוצע)} = 372.35 \text{ מ"ר} < 365 \text{ מ"ר המותרים.}$ קיימת חריגה בסך של 7.35 מ"ר שטח עיקרי. ש. שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 218 מ"ר כאשר 90 מ"ר מעל הכניסה ו-128 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2): בסך של 77.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (לפי הרמוניקה): בסך של 62.44 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 149.18 מ"ר כאשר 22.91 מ"ר מעל הכניסה ו-126.27 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: $77.76 \text{ (ש. קיים לפי היתר)} + 149.18 \text{ (ש. מוצע)} = 226.94 \text{ מ"ר} > 218 \text{ מ"ר המותרים.}$ קיימת חריגה בסך של 8.94 מ"ר שטח שירות. בבחינה הבקשה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותרים עבור שטח עיקרי ושטח שירות מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הקיימות בהתאם לשטחים שאושרו בהיתר קודם מס' 2005/102.2 כולל חדר המדרגות ועובי הקירות וכן חישוב פונקציות מוצעות אינו כנדרש. לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות כנדרש תהייה חריגה מהותית בשטחים המותרים עפ"י התב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה ויש באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע.		

עורך הבקשה מחשב את שטחי השירות בהתאם לשטחים שאושרו בהיתר קודם מס' 2005/102.2 כולל חדרי המדרגות. לגבי עובי קירות - בהוראת ר"צ עורך הבקשה צמצם את חישוב שטח עובי הקירות הקיימים לסך של 27 ס"מ עיקרי קיים כאשר חושבו בהיתר קודם מס' 2004/102.2 יותר מכך. בנוסף, בהוראת ר"צ עורך הבקשה צמצם את בינוי המחסנים המוצעים בקומת המרתף כאשר את שטחי שירות הנותרים מכך מנייד לקומות מעל הקרקע ע"י פרסום הקלה, למרות שסעיף שלביות ביצוע מהווה סטיה נכרת בתב"ע ר"צ אישרה את צמצום קומת המרתף שלא בהתאם לנספח הבינוי כאשר עפ"י הנחית מנהל האגף סעיף שלביות ביצוע אינו רלוונטי כאשר שטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע מבוקשים במלואם בבקשה ובהינף אחד ניתן יהיה לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בסך השטחים המותרים אך תוך שמירה על חזות הבניין וללא נסיגות משמעותיות בבינוי כאשר צמצום קומת המרתף בבקשה זו אינו פוגע בחזות הבניין. שטחי בניה מעודכנים : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : סך של 365 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 187.91 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 159.93 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : $187.91 \text{ (ע. קיים)} + 159.93 \text{ (ע. מוצע)} = 347.84 \text{ מ"ר}$ 365 מ"ר המותרים. $365 \text{ (מותר)} - 347.84 \text{ (קיים ומוצע)} = 17.16 \text{ מ"ר}$ נותרים למימוש. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 218 מ"ר כאשר 90 מ"ר מעל הכניסה ו-128 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 88 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.		

ש. שירות מוצע: בסך של 129.75 מ"ר כאשר 50.56 מ"ר מעל הכניסה ו-79.19 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: 88 (ש. קיים) + 129.75 (ש. מוצע) = 217.75 מ"ר > 218 מ"ר המותרים. המוצע עומד בסך שטחי הבניה המותרים. על עורך הבקשה להגדיל את שטח המחסנים שצומצמו ב17.16 מ"ר שנותרו משטח עיקרי ע"מ שלא יישארו שטחים למימוש. תכסית: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע – עורך הבקשה פרסם הקלה מהוראות התכנית עבור תכסית – כנדרש. קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין בכל הקומות כולל קו בניין עילי, במיקום המדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע ולוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג מתחום קווי הבניין המאושרים - בתכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מסמן את קווי הבניין המעודכנים כפי שהתקבל בתיק המידע – כנדרש. גובה בניה: על עורך הבקשה להתאים את תכנית גג הרעפים והחזיתות לגובה המותר כפי המסומן בחתכים - בתכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה התאים את תכנית גג הרעפים והחזיתות לגובה המותר – כנדרש. בניה ירוקה: על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה - הוסר תנאי מהמערכת היות ותוספת המטרים אינה דורשת בניה ירוקה וכן מדובר בבניין לשימור. נוהל בקרה הנדסית:		

על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מתכנן השלד מעודכן בהתאם לתב"ע – עורך הבקשה המציא טופס הצהרת מתכנן השלד מעודכן – כנדרש. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a - בתכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה תיקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a – כנדרש.		
1. "הקלה מהוראות התוכנית עבור תכסית". 2. "ניוד שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע בהתאם לנספח הבינוי".	23/06/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה חורג מסך שטחי בניה מותרים ומהווה סטיה נכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע הינו סטייה ניכרת בתב"ע לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר. בנוסף, המוצע בבקשה אינו תואם את הוראות התב"ע לעניין תכסית הבניה ונדרש בפרסום הקלה. לא ניתן לאשר את הבקשה, באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: סך של 365 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2): בסך של 185.96 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי הרמוניקה): בסך של 177.76 מ"ר מעל הכניסה.	25/03/2026	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

ש. עיקרי מוצע: בסך של 186.39 מ"ר מעל הכניסה. חישוב: 185.96 (ע. קיים לפי היתר) + 186.39 (ע. מוצע) = 372.35 מ"ר > 365 מ"ר המותרים. קיימת חריגה בסך של 7.35 מ"ר שטח עיקרי. ש. שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 218 מ"ר כאשר 90 מ"ר מעל הכניסה ו-128 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2): בסך של 77.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (לפי הרמוניקה): בסך של 62.44 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 149.18 מ"ר כאשר 22.91 מ"ר מעל הכניסה ו-126.27 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: 77.76 (ש. קיים לפי היתר) + 149.18 (ש. מוצע) = 226.94 מ"ר < 218 מ"ר המותרים. קיימת חריגה בסך של 8.94 מ"ר שטח שירות. בבחינה הבקשה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותרים עבור שטח עיקרי ושטח שירות מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הקיימות בהתאם לשטחים שאושרו בהיתר קודם מס' 2005/102.2 כולל חדר המדרגות ועובי הקירות וכן חישוב פונקציות מוצעות אינו כנדרש. לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות כנדרש תהייה חריגה מהותית בשטחים המותרים עפ"י התב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה ויש באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע. תכסית: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע. קווי בניין:		

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין בכל הקומות כולל קו בניין עילי, במיקום המדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע ולוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג מתחום קווי הבניין המאושרים. גובה בניה : על עורך הבקשה להתאים את תכנית גג הרעפים והחזיתות לגובה המותר כפי המסומן בחתכים. בניה ירוקה : על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מתכנן השלד מעודכן בהתאם לתב"ע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות 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.		
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה חורג מסך שטחי בניה מותרים ומהווה סטיה נכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע הינו סטייה ניכרת בתב"ע לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר. בנוסף, המוצע בבקשה אינו תואם את הוראות התב"ע לעניין תכסית הבניה ונדרש בפרסום הקלה. לא ניתן לאשר את הבקשה, באפשרות עורך הבקשה לבדוק	17/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התכנות לתיקון תב"ע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע: סך של 365 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2) : בסך של 185.96 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 177.76 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע: בסך של 186.39 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : $185.96 \text{ (ע. קיים לפי היתר)} + 186.39 \text{ (ע. מוצע)} = 372.35 \text{ מ"ר} > 365 \text{ מ"ר המותרים.}$ קיימת חריגה בסך של 7.35 מ"ר שטח עיקרי. ש. שירות : מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 218 מ"ר כאשר 90 מ"ר מעל הכניסה ו-128 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2) : בסך של 77.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 62.44 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 149.18 מ"ר כאשר 22.91 מ"ר מעל הכניסה ו-126.27 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : $77.76 \text{ (ש. קיים לפי היתר)} + 149.18 \text{ (ש. מוצע)} = 226.94 \text{ מ"ר} < 218 \text{ מ"ר המותרים.}$ קיימת חריגה בסך של 8.94 מ"ר שטח שירות. בבחינה הבקשה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותרים עבור שטח עיקרי ושטח שירות מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הקיימות בהתאם לשטחים שאושרו בהיתר קודם מס' 2005/102.2 כולל חדר המדרגות ועובי הקירות וכן חישוב פונקציות מוצעות אינו כנדרש.		

לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות כנדרש תהייה חריגה מהותית בשטחים המותרים עפ"י התב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה ויש באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע. תכסית : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין בכל הקומות כולל קו בניין עילי, במיקום המדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע ולוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג מתחום קווי הבניין המאושרים. גובה בניה : על עורך הבקשה להתאים את תכנית גג הרעפים והחזיתות לגובה המותר כפי המסומן בחתכים. בניה ירוקה : על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מתכנן השלד מעודכן בהתאם לתב"ע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
	10/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 331827 תחילת תוקף : 20/05/2017 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 331827 תחילת תוקף 20/05/2017 אזור מגורים ג'. תיקון טעות סופר לתב"ע מתאריך 20/07/2025. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : 1. גובה הבניה המירבי. 2. קווי הבניין. 3. מרווחים. 4. הריסות. 5. מס' הקומות. 6. שלביות ביצוע. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין (סטייה נכרת) : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה לא מסמן קו בניין עילי		

על גבי התוכניות וכן קווי בניין אדום אינו מסומן במיקום במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע וכמופיע בתשריט כך שנראה כי יש חריגות בבינוי המוצע מעבר לקווי הבניין המעוגנים בסטייה נכרת - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין בכל הקומות במיקום המדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע ולוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג תחום קווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע (סטייה נכרת) : סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בניה בהינף אחד התואם לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין הנחיות שימור, גבהים וצורת הגג. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור מחסנים כולל מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף. המוצע תואם את נספח הבינוי. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית דרומית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת תוספת בניה כהרחבה הכוללת הריסת פיר מעלית קיים. מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים ומבואת כניסה לבניין. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +4.20 : מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים – תואם נספח. חזית צפונית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת סגירת מרפסת להריסה – לא תואם		

נספח, מנחה לעניין זה. חזית דרומית מזרחית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת תוספת בניה כהרחבה הכוללת הריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה – תואם נספח. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +7.20 : מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים – תואם נספח. חזית צפונית מערבית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת סגירת מרפסת להריסה – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית דרומית מזרחית : מוצעת יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד והריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה - תואם נספח. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +10.20 : מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים – תואם נספח. חזית צפונית מערבית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת להריסה – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית דרומית מזרחית : מוצעת יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד והריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : סך של 365 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2) : בסך של 185.96 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 177.76 מ"ר מעל הכניסה.		

ש. עיקרי מוצע: בסך של 186.39 מ"ר מעל הכניסה. חישוב: 185.96 (ע. קיים לפי היתר) + 186.39 (ע. מוצע) = 372.35 מ"ר > 365 מ"ר המותרים. קיימת חריגה בסך של 7.35 מ"ר שטח עיקרי. ש. שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 218 מ"ר כאשר 90 מ"ר מעל הכניסה ו-128 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2): בסך של 77.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (לפי הרמוניקה): בסך של 62.44 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 149.18 מ"ר כאשר 22.91 מ"ר מעל הכניסה ו-126.27 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: 77.76 (ש. קיים לפי היתר) + 149.18 (ש. מוצע) = 226.94 מ"ר < 218 מ"ר המותרים. קיימת חריגה בסך של 8.94 מ"ר שטח שירות. בבחינה הבקשה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותרים עבור שטח עיקרי ושטח שירות מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הקיימות בהתאם לשטחים שאושרו בהיתר קודם מס' 2005/102.2 כולל חדר המדרגות ועובי הקירות וכן חישוב פונקציות מוצעות אינו כנדרש. לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות כנדרש תהייה חריגה מהותית בשטחים המותרים עפ"י התב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה ויש באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון התב"ע. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: מותר בתב"ע: סך של 18 מ"ר. מוצע בבקשה: סך של 11.04 מ"ר. חישוב:		

18 מ"ר (מותר) – 11.04 מ"ר (מוצע) = 6.96 מ"ר הנותרים למימוש. מס' קומות (סטיה נכרת) : מותר לפי תב"ע: 4 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית. מס' קומות קיים: 4 קומות מעל הכניסה. מוצע בבקשה: תוספת קומה תת-קרקעית. חישוב: 4 (קיים) + 1 (מוצע) = סה"כ 5 קומות. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 6 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 4 יח"ד. מוצע בבקשה: 2 יח"ד. חישוב: 4 (קיים) + 2 (מוצע) = 6 יח"ד. גובה בניה (סטיה נכרת) : מותר לפי תב"ע: סעיף 5 (1): "גובה המדלפות יהיה +13.10 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 786.15, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד +15.40 מ' מעל מפלס 0.00." יצוין, כי בנספח הבינוי ישנם גבהים שונים, אך נכתב בהוראות התכנית "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע, גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית" מכאן כי יש להתייחס לטבלה 5. מוצע בבקשה: גובה מדלפות +13.00 מ' מעל מפלס +0.00. גובה רום גג הרעפים +15.40 מ'. בבחינת הבקשה נמצא כי הגובה המצוין בתוכנית גגות ובחזיתות אינו תואם לגובה המצוין בחתכים - על עורך הבקשה להתאים את תכנית גג הרעפים והחזיתות לגובה המותר כפי המסומן בחתכים.		

מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +4.20 , חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 2) : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 4.60 מ' ובשטח של 5.52 מ"ר. המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק ומחושבת כנדרש. קומה ב' , מפלס +7.20 , חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 5) : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 4.60 מ' ובשטח של 5.52 מ"ר. המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק ומחושבת כנדרש. קומה ג' , מפלס +10.20 , חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 6) : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 4.60 מ' ובשטח של 5.52 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק ומחושבת כנדרש. תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 90% תכסית. בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי מוצע בכל החלקה דהיינו 100% תכסית ומהווה חריגה מהוראות התב"ע, היות והמוצע תואם למרבית הבניינים הקיימים ברחוב בקו בנין 0, ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה ולאישור מח' שימור – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע. בניה ירוקה : בבדיקת המערכת נמצא כי עורך בקשה לא המציא את אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 22/04/2025 ע"י שלומי רוטלוי.		

אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 03/04/2025 ע"י פוני שחר. נוהל בקרה הנדסית : בהצהרת מהנדס שהוגשה מסומן כי התב"ע כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה והיתר בניה המקורי של המבנה הינו מס' 2005/102.2 כאשר בתב"ע לא חל סעיף חיזוק מבנים והיתר המצוין אינו לבניין חדש אלא לתוספות – על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מתכנן השלד מעודכן בהתאם לתב"ע. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי למעט הריסה בחזית צפונית מערבית, אך הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע חורג מסך שטחי בניה מותרים ומהווה סטיה נכרת מתקנות ומאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטיה ניכרת בתב"ע לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר. בנוסף, המוצע בבקשה אינו תואם את הוראות התב"ע לעניין תכנית הבניה ונדרש בפרסום הקלה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	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
	14	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי
	15	הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה.
	16	אישור מח' נכסים לבניית מרפסות מעל דרך

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להגדיל את שטח המחסנים שצומצמו ב17.16 מ"ר שנותרו משטח עיקרי ע"מ שלא יישארו שטחים למימוש.

תוך כתיבת הערה מתחת לטבלה בטופס 1 "ה17.16 מ"ר שטחי שירות החורגים הינם משטח עיקרי נותר למימוש."

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2024/0390.02</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד, סגירת מרפסת קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בראון עקיבא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע מאור
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

המ"ג 30 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	124	לא
30234	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12280א	תחילת תוקף	22/03/2012			
3211	תחילת תוקף	11/01/1987			
3324	תחילת תוקף	26/12/1984			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 05/06/2014 בת.ב. מס' 1991/0681.10 עבור "הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מרפסות" בהיתר זו אושרו 271.91 מ"ר שטח עיקרי, 8.75 מ"ר שטח שרות ו- 45.06 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 17/08/2009 הופק היתר בניה עבור תיק מס' 1991/0681.08 עבור "תוספת מרפסות סוכה וסגירת מרפסות" בהיתר זו אושרו 11.08 מ"ר שטח עיקרי, ו- 8.2 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 07/05/2007 בת.ב. מס' 1991/0681.06 עבור "תוספות בניה להרחבת דירות קיימות" בהיתר זו אושרו 88.2 מ"ר שטח עיקרי ו- 6.22 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 13/01/1992 בת.ב. מס' 1991/0681.02 עבור "תוספת בניה לבניין קיים" בהיתר זו אושרו 95.21 מ"ר שטח עיקרי, 40.92 מ"ר שטח שרות ו- 45 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין טורי מדורג בעל 3 כניסות בן 3 קומות מעל הכניסה ו- 2 קומות מתחת הכניסה המשמש למגורים ברחוב המ"ג 30 בשכונת רוממה, גוש : 30234, חלקות : 49,124.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס -4.80 :

מוצע קירות ממ"ד יורדים.

קומה א', מפלס -2.00, חזית דרומית (יח"ד מס' 3) :

מוצע תוספת ממ"ד וסגירת מרפסת קיימת וכן תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ב', מפלס +0.80, חזית דרומית (יח"ד מס' 5) :

מוצע תוספת ממ"ד.

קומה ב', מפלס +3.60, חזית דרומית (יח"ד מס' 7) :

מוצע תוספת ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. " בניית ממ"ד בחריגה מקו בנין צפוני".

2. " בניית מרפסת זיז בחריגה מקו צפוני במרחק של עד 40% מגבול מגרש או עד 2.0 מ'".

3. " בניית ממ"ד בשונה מנספח בינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 2025/18/03 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 49 ו- 124.

בוצע פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה : התיק מובא להכרעת הועדה ל- 2 נושאים : 1. האם לבטל את החלטת הועדה מיום 17/02/2026 לעניין הפרסום כאשר עמודת הממ"דים המוצעת בבקשה בחזית הדרומית עומדת בהנחיות תמ"א 40/א/1 ע"כ לא נדרש בפרסום הקלה כלל, מה גם שנראה כי המתנגדים לבקשה מתנגדים למוצע בחזית הדרומית על אף הפרסום השגוי שבוצע בדבר הקלה לבנית ממ"דים בחזית הצפונית. 2. האם לזמן את המתנגדים לבקשה. ככל ותחליט הועדה להסיר את הדרישה לפרסום ולא לזמן את המתנגדים המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. להלן טענות המתנגדים : * "בעלי הבקשה מתכוונים להכנס לשטח הפרטי שלנו ולהרוס את הקיר המשותף, חדר שירות, שירותים וחדר כביסה". - המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסת בהתאם לנספח הבינוי בהמשך לדירת המבקש בלבד. * "מתנגדים לממ"ד בקומה ג' בלבד, הבנייה תגרום להיזק ראה ותחסום אור ושמם ותסגור חלונות קיימים באישור" - המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסת התואמת לנספח הבינוי ועמודת ממ"דים כהרחבה לדירות המבקשים מכאן כי לא תחסום אור ושמם למתנגדים . בנוסף, בבחינת הבקשה לא נמצא כי המוצע אוטם פתחים קיימים, ככל וישנם מדובר בבנייה שלא נמצא לגביה היתר בניה.

שטחי בניה : ש. עיקרי : קומה ב', מפלס +0.80 , יח"ד מס' 5 : 76.55 (מותר) – 76.86 (קיים + מוצע) = 0.31 מ"ר החורגים מהמותר. קומה ג', מפלס +3.60 , יח"ד מס' 7 : 74 (מותר) – 76.95 (קיים + מוצע) = 2.95 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת בקשה נראה כי עורך הבקשה מציע סגירת מרפסות זיז קיימות בהתאם לנספח הבינוי כאשר בחישוב שטחי הבניה נמצא כי המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים כאשר עפ"י היתר מס' 1991/681.12 מאושרת הרחבה ליח"ד מס' 5 ו- 7 הכוללת מגרעת בבינוי בהתאם לנספח הבינוי כאשר עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה ומחשב את הבינוי הקיים במלואו ללא המגרעת בחיזת צפונית – מזרחית מכאן כי עבור יח"ד מס' 5,7 קיים בינוי שלא נמצא לגביו היתר בניה, וכך נוצר מחסור בשטחים המותרים למרות שסגירת המרפסות תואמת נספח. על עורך הבקשה : - להמציא היתר בניה לבינוי בחזית צפונית-מזרחית המחושב כקיים בקומה ב' ו- ג' עבור יח"ד מס' 5,7 , במידה ולא נמצא היתר בניה לגביו יש לחשב במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה בסך שטחי הבניה המותרים. - להסיר את סגירות המרפסת המוצעות בקומה ב' ו- ג' מהבקשה היות וחורגות מסך שטחי הבניה המותרים. - להטמיע את חישוב השטחים נכון מבחינה גרפית ע"ג הממ"דים המוצעים בכל הקומות. הריסות : על עורך הבקשה לסמן בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" את הסגירות בדירת המבקש שלא נמצא לגביהם היתר בניה.		
חוות דעת תכנונית	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02 תחילת תוקף : 14/08/1975 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 17/02/2026 התיק נידון בועדת משנה ובה הוחלט לפרסם לפי סעיף 149 : "הוועדה מחליטה שיש לבצע פרסום נוסף כאשר ההקלה צריכה להיות ברורה את כיוון הבניה ושם החזית". - בתאריך 19/07/2026 הוגשה הרמוניקה מתוקנת עם שינויים הכוללת שטח נוסף למבקשים בחזית הדרומית בקומה ב' ובקומה ג', ע"כ התיק נבחן בשנית – (ראה סעיפים רלוונטים). - כעת התיק עולה לדיון נוסף ומובא להכרעת הועדה ל- 2 נושאים : 1. האם לבטל את החלטת הועדה מיום 17/02/2026 לעניין הפרסום כאשר עמודת הממ"דים המוצעת בבקשה בחזית הדרומית עומדת בהנחיות תמ"א 40/א/1 ע"כ לא נדרש בפרסום הקלה כלל, מה גם שנראה כי המתנגדים לבקשה מתנגדים למוצע בחזית הדרומית על אף הפרסום השגוי שבוצע בדבר הקלה לבנית ממ"דים בחזית הצפונית. 2. האם לזמן את המתנגדים לבקשה. נספח בינוי : בבחינת הבקשה נמצא כי נספח הבינוי של תב"ע מס' 12280 א' מציע בניה בחזית הצפונית של הבניין ולא רלוונטי למוצע בבקשה, וע"כ ההתייחסות לעניין נספח הבינוי בבחינת תוכנית זו הינה עפ"י תב"ע 3211. בתכנית 3211 חל נספח בינוי שותק – מחייב בקני"מ 200:1 (נספח		

מס' 2). המוצע בבקשה חורג מהסעיף הנ"ל כמפורט: מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומה ב', מפלס +0.80, חזית דרומית (יח"ד מס' 5): מוצעת סגירת מרפסת – תואם נספח. קומה ג', מפלס +3.60, חזית דרומית (יח"ד מס' 7): מוצעת סגירת מרפסת – תואם נספח. שלביות ביצוע: בבחינת הבקשה נמצא כי תב"ע מס' 12280 א' מציעה בניה בחזית הצפונית של הבניין ולא רלוונטית למוצע בבקשה וע"כ ההתייחסות לעניין סעיף שלביות ביצוע בבחינת תוכנית זו הינה עפ"י תב"ע 3211. מותר עפ"י תב"ע: סעיף 9 (ב): "הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת בצורת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה". מוצע בבקשה: סגירת מרפסת בקומות א', ב, ו-ג' כאשר על פי התב"ע נדרש להציג מרפסת תקינה בגג התוספת המוצעת, כאשר בקומה ד' מפלס +6.40 קיימת מרפסת – כמותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: יצוין כי שטחי הבניה נלקחו מנספח הבינוי פר יח"ד המוצעת. קומה ב', מפלס +0.80, יח"ד מס' 5: ש. עיקרי מותר (קיים + מוצע) עפ"י נספח בינוי (תב"ע מס' 3211): סך של 76.55 מ"ר כאשר 66.95 מ"ר לחדרים ו- 9.60 מ"ר למרפסות המחושבות כעיקרי. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה): סך של 70.64 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה: סך של 6.22 מ"ר. חישוב: 76.55 (מותר) – 76.86 (קיים + מוצע) = 0.31 מ"ר החורגים מהמותר.		

קומה ג', מפלס +3.60, יח"ד מס' 7 : ש. עיקרי מותר (קיים + מוצע) עפ"י נספח בינוי (תב"ע מס' 3211): סך של 74 מ"ר כאשר 66.95 מ"ר לחדרים ו- 7.05 מ"ר למרפסות המחושבות כעיקרי. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה): סך של 70.64 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה: סך של 6.31 מ"ר. חישוב: 74 (מותר) – 76.95 (קיים + מוצע) = 2.95 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת בקשה נראה כי עורך הבקשה מציע סגירת מרפסות זיז קיימות בהתאם לנספח הבינוי כאשר בחישוב שטחי הבניה נמצא כי המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים כאשר עפ"י היתר מס' 1991/681.12 מאושרת הרחבה ליח"ד מס' 5 ו- 7 הכוללת מגרעת בבינוי בהתאם לנספח הבינוי כאשר עורך הבקשה מציע ע"ג ההרמוניקה ומחשב את הבינוי הקיים במלואו ללא המגרעת מכאן כי עבור יח"ד מס' 5,7 קיים בינוי שלא נמצא לגביו היתר בניה, וכך נוצר מחסור בשטחים המותרים למרות שסגירת המרפסות תואמת נספח. על עורך הבקשה: - להמציא היתר בניה לבינוי בחזית צפונית-מזרחית המחושב כקיים בקומה ב' ו- ג' עבור יח"ד מס' 5,7, במידה ולא נמצא היתר בניה יש לחשב במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה בסך שטחי הבניה המותרים. - להסיר את סגירות המרפסת המוצעות בקומה ב' ו- ג' מהבקשה היות וחורגות מסך שטחי הבניה המותרים. - להטמיע את חישוב השטחים נכון מבחינה גרפית ע"ג הממ"דים המוצעים בכל הקומות. מרפסת זיז: על עורך הבקשה: - להציג תכנית צל עבור מרפסות סוכה לכל יח"ד בחזית. - להגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי כל המרפסות בבניין. - להציג עבור המרפסת המוצעת מעקה התואם למרפסות הקיימות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מפרסם הקלה בדבר בניית מרפסת בחריגה מקו בניין צפוני אשר המרפסת המוצעת חורגת בחזית דרומית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר		

בהקלה זו. בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה הסיר את מרפסת זיו מהבקשה. שטחי בניה : ש. שירות - על עורך הבקשה לצמצם את הממ"דים המוצעים ל- 9 מ"ר נטו - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה צמצם את הממ"דים המוצעים לסך השטח הנדרש – כנדרש. הריסות : על עורך הבקשה : - לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה בהיתר זה את הבנוי בדירת המבקש שלא נמצא לגביו היתר וייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" – כנדרש. - לסמן בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה. - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה אינו מסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" – על עורך הבקשה לסמן בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את הנדרש כפי אישור נוהל בקרה הנדסית – בהרמוניקה מתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך מסמן ע"ג הרמוניקה את הנדרש כפי אישור נוהל בקרה הנדסית – כנדרש. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה תיקן את כל ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a – כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.		

להלן טענות המתנגדים : * "בעלי הבקשה מתכוונים להכנס לשטח הפרטי שלנו ולהרוס את הקיר המשותף, חדר שירות, שירותים וחדר כביסה". - המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסת בהתאם לנספח הבינוי בהמשך לדירת המבקש בלבד. * "מתנגדים לממ"ד בקומה ג' בלבד, הבנייה תגרום להיזק ראייה ותחסום אור ושמש ותסגור חלונות קיימים באישור" - המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסת התואמת לנספח הבינוי ועמודת ממ"דים כהרחבה לדירות המבקשים מכאן כי לא תחסום אור ושמש למתנגדים . בנוסף, בבחינת הבקשה לא נמצא כי המוצע אוטם פתחים קיימים, ככל וישנם מדובר בבנייה שלא נמצא לגביה היתר בניה.		
פרסום הקלה : הוועדה מחליטה שיש לבצע פרסום נוסף כאשר ההקלה צריכה להיות ברורה את כיוון הבניה ושם החזית. טרם הפניית התיק לפרסום, עורך הבקשה נדרש להמציא בפני הצוות המקצועי תכנית מתוקנת עפ"י ההערות מטה : ממ"ד : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מפרסם הקלה לממ"ד בחריגה מקו בניין צפוני כאשר הממ"דים המוצעים הינם חורגים בחזית דרומית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו. מרפסת זיז : על עורך הבקשה : - להציג תכנית צל עבור מרפסות סוכה לכל יח"ד בחזית. - להגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי כל המרפסות בבניין. - להציג עבור המרפסת המוצעת מעקה התואם למרפסות הקיימות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מפרסם הקלה בדבר בניית מרפסת בחריגה מקו בניין צפוני כאשר המרפסת המוצעת חורגת בחזית דרומית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר	17/02/2026	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

בהקלה זו. שטחי בניה : ש. שירות - על עורך הבקשה לצמצם את הממ"דים המוצעים ל- 9 מ"ר נטו. הריסות : על עורך הבקשה : - לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה בהיתר זה את הבנוי בדירת המבקש שלא נמצא לגביו היתר וייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה. - לסמן בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את הנדרש כפי אישור נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
מובא להכרעת הוועדה : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם להכיר בפרסום שבוצע היות ופורסמו הקלות לבנית ממ"דים ומרפסת זיז מעבר לקו בניין צפוני כאשר הבינוי המוצע הינו מעבר לחזית דרומית וכן מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. ככל ותחליט הוועדה להכיר בפרסום ולא לזמן את המתנגדים המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. ממ"ד : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מפרסם הקלה לממ"ד בחריגה מקו בניין צפוני כאשר הממ"דים המוצעים הינם חורגים בחזית דרומית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו. מרפסת זיז :	01/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

על עורך הבקשה : - להציג תכנית צל עבור מרפסות סוכה לכל יח"ד בחזית. - להגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי כל המרפסות בבניין. - להציג עבור המרפסת המוצעת מעקה התואם למרפסות הקיימות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מפרסם הקלה בדבר בניית מרפסת בחריגה מקו בניין צפוני כאשר המרפסת המוצעת חורגת בחזית דרומית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות. להלן טענות המתנגדים : * "בעלי הבקשה מתכוונים להיכנס לשטח הפרטי שלנו ולהרוס את הקיר המשותף, חדר שירות, שירותים וחדר כביסה". - המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסת בהתאם לנספח הבינוי בהמשך לדירת המבקש בלבד. * "הבנייה תגרום להיזק ראייה ותחסום אור ושמש ותסגור חלונות קיימים באישור" - המוצע בבקשה הינו עמודת ממ"דים כהרחבה לדירות המבקשים מכאן כי לא תחסום אור ושמש למתנגדים. בנוסף, בבחינת הבקשה לא נמצא כי המוצע אוטם פתחים קיימים ככל וישנם מדובר בבנייה שלא נמצא לגביה היתר בניה. * "אני מתנגד שחלון הממ"ד יפנה לכיוון הכביש עקב כך שבאופן זה יכולים להשקיף ממנו לדירתי הצמודה, אפשר לשנות את החלון לכיוון המ"ג 28". - הפתחים בעמודת הממ"דים המוצעים אכן פונים לכיוון הכביש, לכיוון רח' המ"ג 28 (חזית דרומית) לא ניתן לאשר קיר עם פתחים בהתאם למדיניות מ"ע לגבי המרווח המותר. שטחי בניה : ש. שירות : על עורך הבקשה לצמצם את הממ"דים המוצעים ל- 9 מ"ר נטו.		

הריסות : על עורך הבקשה : - לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה בהיתר זה את הבנוי בדירת המבקש שלא נמצא לגביו היתר וייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה. - לסמן בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את הנדרש כפי אישור ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02 תחילת תוקף : 14/08/1975 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 12280 א' תחילת תוקף 22/03/2012 , אזור מגורים ב' . 3211 תחילת תוקף 11/01/1987 , אזור מגורים מיוחד.	25/01/2026	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית מס' 12280 א' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבניה המירבי, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין, מרווחים ושלביות ביצוע. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבניין, מרווחים ושלביות ביצוע – (ראה סעיף קווי בניין ושלביות ביצוע). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/01/2024 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא: קומה א', מפלס 2.00-, חזית דרומית: מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין צידי – (ראה סעיף מרפסות זיז). קומה א', מפלס 2.00-, קומה ב', מפלס 0.80+, קומה ב', מפלס 3.60+, חזית מזרחית: מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין צידי עבור עמודת ממ"דים – (ראה סעיף ממ"דים). נספח בינוי: בבחינת הבקשה נמצא כי נספח הבינוי של תב"ע מס' 12280 א' מציע בניה בחזית הצפונית של הבניין ולא רלוונטי למוצע בבקשה, וע"כ ההתייחסות לעניין נספח הבינוי בבחינת תוכנית זו הינה עפ"י תב"ע 3211. בתכנית 3211 חל נספח בינוי שותק – מחייב בקני"מ 200:1 (נספח מס' 2). המוצע בבקשה חורג מהסעיף הנ"ל כמפורט: מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס 4.80-: מוצע קירות ממ"ד יורדים – אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון.		

קומה א', מפלס -2.00, חזית דרומית (יח"ד מס' 3) : מוצע תוספת בינוי כהרחבה – תואם נספח. מוצע ממ"ד ומרפסת זיו לא מקורה - אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון. קומה ב', מפלס +0.80, חזית דרומית (יח"ד מס' 5) : מוצע תוספת ממ"ד - אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון. קומה ב', מפלס +3.60, חזית דרומית (יח"ד מס' 7) : מוצע תוספת ממ"ד – אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון. שלביות ביצוע : בבחינת הבקשה נמצא כי תב"ע מס' 12280 א' מציעה בניה בחזית הצפונית של הבניין ולא רלוונטית למוצע בבקשה וע"כ ההתייחסות לעניין סעיף שלביות ביצוע בבחינת תוכנית זו הינה עפ"י תב"ע 3211. מותר עפ"י תב"ע : סעיף 9 (ב) : "הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת בצורת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה". מוצע בבקשה : סגירת מרפסת במפלס -2.00 בלבד, על פי התב"ע נדרש להציג מרפסת תקינה בגג התוספת המוצעת, כאשר בקומה שמעל מפלס +0.80 קיימת מרפסת – כמותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : קומה א', מפלס -2.00, יח"ד מס' 3 : ש. עיקרי מותר (קיים + מוצע) עפ"י נספח בינוי (תב"ע מס' 3211) : סך של 76.55 מ"ר כאשר 66.95 מ"ר לחדרים ו- 9.60 מ"ר למרפסות המחושבות כעיקרי. יצוין כי שטחי הבניה נלקחו מנספח הבינוי פר יח"ד המוצעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) : סך של 69.39 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : סך של 6.31 מ"ר. חישוב : 76.55 (מותר) – 75.7 (קיים + מוצע) = 0.85 מ"ר הנותרים		

למימוש. ש. שירות : עפ"י תב"ע 12280א' : סעיף 5 : "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו... לרבות שטחי מרחבים מוגנים". היות ותב"ע מס' 12280א' לא נתנה פתרון מיגוני עבור יח"ד המבקשים אין לה אפשרות לפגוע בזכות של יח"ד אלו לקבל ממ"ד עפ"י התקנות. בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית עו"ד אילנית מיכאלי, ר"צ ובוחרת התיק הוחלט כי ניתן לאפשר תוספת ממ"ד ליח"ד המבקשים עפ"י התקנות מעבר לזכויות. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות, השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי. ש. שירות מוצע בבקשה : סך של 41.46 מ"ר. כאשר 9 מ"ר ממ"ד נטו עבור כל יח"ד בבקשה. בבחינת הבקשה נמצא כי שטח הממ"דים המוצעים עבור יח"ד מס' 3,5,7 הינם בסך של 9.02 מ"ר נטו כלומר 0.02 מ"ר מחושב במניין שטח עיקרי עפ"י מדיניות מ"ע, לא הוצג הוכחת שטחים בגין שטח עיקרי מוצע – על עורך הבקשה לצמצם את הממ"דים המוצעים ל- 9 מ"ר נטו. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : גובה מבנה מרבי בסך של 03.12 + מ' בשני הכניסות מצד מזרח וגובה 10.30 + מ' לכניסה בצד מערב הרלוונטית לבקשה זו. קיים : גובה מבנה לכניסות מצד מזרח בסך של 12.30 + מ' ולכניסה מצד מערב בסך של 10.30 + מ'. מוצע בבקשה : תוספת עמודת ממ"דים בגובה של 7.50 מ' – כמות. ממ"ד : תכנית 12280א' קבעה סעיף סטייה נכרת בקווי הבניין ובמרווחים אך סעיף סטייה נכרת מכוון לקו הבניין להרחבות בחזית הצפונית ולא רלוונטי למרפסת המוצעת בחזית הדרומית. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה.		

בליטה למרווח הצידי: "לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". מוצע בבקשה: קומה א', מפלס -2.00, קומה ב', מפלס +0.80, קומה ב', מפלס +3.60, חזית דרומית (צידית): מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.02 מ"ר מעבר לקו בנין צידי בסך של 4.06 מ' כאשר נותר מרווח של 1.32 מ', המרווח הקיים הינו 5.42 מ' כאשר עפ"י מדיניות ניתנת חריגה של עד 2/3 מרוחב המרווח. חישוב: 5.42 מ' (מרווח) * 2/3 (חריגה מותרת) = 3.61 מ' חריגה מותרת מקו בנין. הממ"דים המוצעים חורגים מהמותר בסך של 45 ס"מ. היות והמיקום המוצע הוא המיטבי ואין אופציה אחרת רלוונטית למיקום הממ"ד – אין מניעה לאשר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מפרסם הקלה לממ"ד בחריגה מקו בנין צפוני כאשר הממ"דים המוצעים הינם חורגים בחזית דרומית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו. מרפסת זיז: תכנית 12280 א' קבעה סעיף סטייה נכרת בקווי הבנין ובמרווחים אך סעיף סטייה נכרת מכוון לקו הבנין להרחבות בחזית הצפונית ולא רלוונטי למרפסת המוצעת בחזית הדרומית. מותר לפי תקנות: עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה (בכפוף לעמידה במרווח ובמדיניות). מרווח – ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. מותר עפ"י מדיניות מ"ע: - נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. - נדרש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי כל המרפסות בבנין. מוצע בבקשה: קומה א', מפלס -2.00, חזית דרומית (יח"ד מס' 3):		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.40 מ', ברוחב של 3.40 מ' ובשטח של 4.80 מ"ר, המרפסת אינה תואמת את נספח הבינוי וחורגת מקו בנין צידי בסך של 1.40 מ'. המרווח הקיים הינו 3.53 מ' כאשר עפ"י התקנות ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן בניהם. חישוב: 3.53 מ' (מרווח) * 40% = 1.41 מ' - החריגה המוצעת עומדת במותר. עורך הבקשה נדרש להציג תכנית צל עבור מרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית ולהגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי כל המרפסות בבניין. על עורך הבקשה: - להציג תכנית צל עבור מרפסות סוכה לכל יח"ד בחזית. - להגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי כל המרפסות בבניין - להציג עבור המרפסת המוצעת מעקה התואם למרפסות הקיימות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מפרסם הקלה בדבר בניית מרפסת בחריגה מקו בניין צפוני כאשר המרפסת המוצעת חורגת בחזית דרומית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו. הריסות: בבחינת הבקשה נמצאו סגירות רבות אשר לא נמצא לגביהם היתר כולל בדירת המבקש. על עורך הבקשה: - לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה בהיתר זה את הבנוי בדירת המבקש שלא נמצא לגביו היתר וייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה. - לסמן להריסה "לא בהיתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור:		

התקבל אישור פטור משימור בתאריך 05/01/2026 ע"י אוסנת יעקובוב. נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור על ביצוע ניהול בקרה הנדסית בתאריך 17/08/2025 ע"י יצחק למעי - על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את הנדרש כפי אישור ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללו את הוראות התב"ע החלה בחלקה, עורך הבקשה נדרש לסמן להריסה את הסגירות הקיימות במבנה אשר לא נמצא לגביהם היתר בניה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות. להלן טענות המתנגדים : * "בעלי הבקשה מתכוונים להכנס לשטח הפרטי שלנו ולהרוס את הקיר המשותף, חדר שירות, שירותים וחדר כביסה". - המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסת בהתאם לנספח הבינוי בהמשך לדירת המבקש בלבד. * "הבנייה תגרום להיזק ראייה ותחסום אור ושמש ותסגור חלונות קיימים באישור" - המוצע בבקשה הינו עמודת ממ"דים כהרחבה לדירות המבקשים מכאן כי לא תחסום אור ושמש למתנגדים. בנוסף, בבחינת הבקשה לא נמצא כי המוצע אוטם פתחים קיימים ככל וישנם מדובר בבנייה שלא נמצא לגביה היתר בניה. * "אני מתנגד שחלון הממ"ד יפנה לכיוון הכביש עקב כך שבאופן זה יכולים להשקיף ממנו לדירתי הצמודה, אפשר לשנות את החלון לכיוון המ"ג 28". - הפתחים בעמודת הממ"דים המוצעים אכן פונים לכיוון הכביש, לכיוון רח' המ"ג 28 (חזית דרומית) לא ניתן לאשר קיר עם פתחים בהתאם למדיניות מ"ע לגבי המרווח המותר.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	25/02/2025	בניית ממ"ד בחריגה מקו בנין צפוני בניית מרפסת זיז בחריגה מקו צפוני במרחק של עד 40% מגבול מגרש או עד 2.0 מ' מ'..... בניית ממ"ד בשונה מנפס בינוי

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
	הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה בדירת המבקשים ובנספח הבינוי.	11

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

התיק מובא להכרעת הועדה ל- 2 נושאים :

1. האם לבטל את החלטת הועדה מיום 17/02/2026 לעניין הפרסום כאשר עמודת הממ"דים המוצעת בבקשה בחזית הדרומית עומדת בהנחיות תמ"א 40/א/1 ע"כ לא נדרש בפרסום הקלה כלל, מה גם שנראה כי המתנגדים לבקשה מתנגדים למוצע בחזית הדרומית על אף הפרסום השגוי שבוצע בדבר הקלה לבנית ממ"דים בחזית הצפונית.

2. האם לזמן את המתנגדים לבקשה.

ככל ותחליט הועדה להסיר את הדרישה לפרסום ולא לזמן את המתנגדים המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף.

התנגדויות :

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

להלן טענות המתנגדים :

* "בעלי הבקשה מתכוונים להכנס לשטח הפרטי שלנו ולהרוס את הקיר המשותף, חדר שירות, שירותים וחדר כביסה".

- המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסת בהתאם לנספח הבינוי בהמשך לדירת המבקש בלבד.

* "מתנגדים לממ"ד בקומה ג' בלבד, הבנייה תגרום להיזק ראייה ותחסום אור ושמש ותסגור חלונות קיימים באישור"

- המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסת התואמת לנספח הבינוי ועמודת ממ"דים כהרחבה לדירות המבקשים מכאן כי לא תחסום אור ושמש למתנגדים. בנוסף, בבחינת הבקשה לא נמצא כי המוצע אוטם פתחים קיימים, ככל וישנם מדובר בבנייה שלא נמצא לגביה היתר בניה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

קומה ב', מפלס +0.80, יח"ד מס' 5 :

76.55 (מותר) – 76.86 (קיים + מוצע) = 0.31 מ"ר החורגים מהמותר.

קומה ג', מפלס +3.60, יח"ד מס' 7 :

74 (מותר) – 76.95 (קיים + מוצע) = 2.95 מ"ר החורגים מהמותר.

בבחינת בקשה נראה כי עורך הבקשה מציע סגירת מרפסות זיו קיימות בהתאם לנספח הבינוי כאשר בחישוב שטחי הבניה נמצא כי המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים כאשר עפ"י היתר מס' 1991/681.12 מאושרת הרחבה ליח"ד מס' 5 ו-7 הכוללת מגרעת בבינוי בהתאם לנספח הבינוי כאשר עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה ומחשב את הבינוי הקיים במלואו ללא המגרעת בחזית צפונית – מזרחית מכאן כי עבור יח"ד מס' 5,7 קיים בינוי שלא נמצא לגביו היתר בניה, וכך נוצר מחסור בשטחים המותרים למרות שסגירת המרפסות תואמת נספח.

על עורך הבקשה :

- להמציא היתר בניה לבינוי בחזית צפונית-מזרחית המחושב כקיים בקומה ב' ו- ג' עבור יח"ד מס' 5,7, במידה ולא נמצא היתר בניה לגביו יש לחשב במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה בסך שטחי הבניה המותרים.

- להסיר את סגירות המרפסת המוצעות בקומה ב' ו- ג' מהבקשה היות וחורגות מסך שטחי הבניה המותרים.

- להטמיע את חישוב השטחים נכון מבחינה גרפית ע"ג הממ"דים המוצעים בכל הקומות.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" את הסגירות בדירת המבקש שלא נמצא לגביהם היתר בניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1998/0846.04</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי בגבהים, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז וחיפוי קירות בחזית פנימית באבן וביטול דירה כך שבסה"כ מוצע 9 במקום 10 יח"ד המאושר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת ניסים כרמלה בשם היורשים
עורך הבקשה	אדריכל נאור אמיר (נהרי נאור אדר")
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

יוסף חיים 16 , נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30045	47	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3839	תחילת תוקף	22/09/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת הופק היתר בניה בתאריך 29/04/2025 הינו להיתר בניה בת.ב. 1998/846.03 עבור "הריסה, שיפוץ ותוספת לבניין מגורים" בהיתר זה אושרו בסך של 646.28 מ"ר שטח עיקרי ו198.86 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה בן 3 קומות מעל הנכיסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת ברחוב : יוסף חיים 16 בשכונת נחלאות גוש : 30045 חלקה : 5047

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +0.00 , +0.80 :

מוצע ביטול יח"ד מוצעת

חזית מערבית :

וכן מוצעות 3 מרפסות זיז

קומה א' , מפלס +3.08 :

מוצעות 2 מרפסות זיז

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה להלן :

1. "בניית מרפסות זיזיות מעל דרך – מתאים לאופי השכונה ולפי הסביבה הקרובה שבנתה כאלה"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 20/06/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5047

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה ביטול יח"ד ובכך מהווה תוספת שטח עיקרי לבקשה כאשר השטחים אינם מחושבים כנדרש ויש לחשב את כלל השטחים כמו"כ מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקו בניין ונדרש להמציא פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב כנדרש את השינויים המוצעים הכוללים ביטול הממ"ד ושינויים במדרגות פנימיות ולהציג חישוב ברור ע"ג ההרמוניקה לעמידה בשטחים המותרים מרפסת זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז כתוספת לבניין קיים חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3839 תחילת תוקף : 22/09/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3839 תחילת תוקף 22 / 09 / 1997 "אזור מגורים מיוחד " , נספח מס' 1 ו-2 . תכנית מתאר 62' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע סעיף (י"א) (4) : " מספר הקומות , אחוזי הבניה ,	19/07/2026	חוות דעת תכנונית

תכסית הבניה וקווי הבניין מהווים סטיה נכרת" נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי : מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות וחתכי רחוב בקנ"מ של 1: 250. מס' 2 מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח : שיפוע הגג : "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומות : גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.50 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר. " גובה קומות – גובה קומת קרקע החדשה יהיה בהתאם לגובה קומת הקרקע של הבניין הצמוד גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה : המוצע אינו מהווה שינוי בגובה של הגג ובגובה הקומות וכן בשיפועי הגג . שלביות ביצוע : סעיף יב' לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : מותר לפי תב"ע : 140% משטח החלקה, דהיינו : $459.65 * 140\% = 643.5$ מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 11.39 מ"ר		

מוצע בבקשה שינויים הכוללים ביטול ממ"ד ושינויים פנימיים בדירות כאשר השטחים אינם מחושבים כנדרש, בבחינה ראשונית נראה כי אכן המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים אך יש להציג חישוב מפורט המוודא עמידה במותר מול הקיים בהיתר קודם לשינויים המוצעים בבקשה זו – על עורך הבקשה לחשב כנדרש את השינויים המוצעים הכוללים ביטול הממ"ד ושינויים במדרגות פנימיות ולהציג חישוב ברור ע"ג ההרמוניקה לעמידה בשטחים המותרים מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. מוצע בבקשה: ביטול יח"ד אחת מהמוצע בבקשה קודמת, כך שישנם 9 יח"ד במקום 10 יח"ד בסה"כ. גובה בניה : מותר לפי תב"ע סעיף 9(ג)(ד) : קווי הבניין לבניינים בן 2 קומות, שגובה הקומה השניה אינו עולה על 2.50 מטר עד לתחילת גג הרעפים יהיו כמסומן בקו 2 נקודות בטוש אדום גובה קומות – גובה קומת קרקע חדשה יהיה בהתאם לגובה קומת הקרקע של הבניין הצמוד גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.50 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר". גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה : המוצע אינו מהווה שינוי בגובה של הגג ובגובה הקומות וכן בשיפועי הגג. ממ"ד : המוצע בבקשה כולל ביטול יח"ד ובכך מהווה ביטול ממ"ד בהתאמה.		

מרפסת זיז : קומת קרקע , מפלס +0.80 : חזית מערבית : מוצעות 3 מרפסות זיז מחוץ לקוו בניין עד גבול מגרש בעומק של 70 ס"מ כל אחת מהם בשטח של 2.98 מ"ר כל אחת. כאשר יש סטיה נכרת לקווי בניין אך לא להקטנת מרווחים וע"כ ניתן לאשר את המרפסות זיז מכוח תקנות. קומה א' , מפלס +3.08 : חזית מזרחית : מוצעות 2 מרפסות זיז מחוץ לקוו בניין בעומק של 1.20 מטר ובשטח של 3.40 מ"ר כל אחת מהן. כאשר יש סטיה נכרת לקווי בניין אך לא להקטנת מרווחים וע"כ ניתן לאשר את המרפסות זיז מכוח תקנות בעומק של 1.20 מטר . על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז כתוספת לבניין קיים חיזוק מבנים : לא נדרש בתכנית הנ"ל. אישור איכות הסביבה : לא נדרש ע"י המערכת. אישור מחלקת תברואה : לא נדרש ע"י המערכת. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש ע"י המערכת.		

אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 22/06/2026 ע"י פוני שחר. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה ביטול יח"ד ובכך מהווה תוספת שטח עיקרי לבקשה כאשר השטחים אינם מחושבים כנדרש ויש לחשב את כלל השטחים כמו"כ מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקו בניין ונדרש להמציא פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות כלל.		
בניית מרפסות זיזיות מעל דרך מתאים לאופי השכונה ולפי הסביבה הקרובה שבנתה כאלה.	12/05/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה ביטול יח"ד ובכך מהווה תוספת שטח עיקרי לבקשה כאשר השטחים אינם מחושבים כנדרש ויש לחשב את כלל השטחים כמ"כ מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקוו בניין ונדרש להמציא פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב כנדרש את השינויים המוצעים הכוללים ביטול הממ"ד ושינויים במדרגות פנימיות ולהציג חישוב ברור ע"ג ההרמוניקה לעמידה בשטחים המותרים

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז כתוספת לבניין קיים

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2013/0906.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות לבניין קיים, תוספת קומה על הגג ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב ש"י זווין 43, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	50	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11573	תחילת תוקף	03/12/2008			
3822	תחילת תוקף	06/08/1989			
3822	תחילת תוקף	19/04/1991			
5/22/04	פתיחת תיק תרש"צ	02/08/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 14.12.1992 בת.ב 1991/0542.00 ובו אושר "בנין חדש".

- בתאריך 21.10.2010 בת.ב 2009/0049.00 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 20.04.2015 בת.ב 2009/0049.01 ובו אושר "תוספת מרפסות ושינוי בדלת כניסה".

- בתאריך 12.11.2014 בת.ב 2009/0049.02 ובו אושר "ממ"ד + התקנת חלונות (ללא תוספת שטח)".

- בתאריך 23.11.2015 בת.ב 2013/0087.00 ובו אושר "סגירת מרפסת".

- בתאריך 20.01.2021 בת.ב 2013/0906.01 ובו אושר "תוספת בניה, סגירת מרפסת, תוספת ממ"דים ושינוי בדלת הכניסה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב ש"י זווין 43, בניין מדורג בן 2 קומות ו-2 קומות תת קרקעיות.

גוש : 30649 חלקה : 50.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +2.80 :

מש' כהן- מוצע שינוי במחיצות הדירה, שינוי בפתחים ומדרגות על שטח הדירה הקיימת.

מש' אנסבכר- מוצע שינוי במחיצות הדירה, שינוי בפתחים, שינוי מיקום דלת כניסה לדירה ומדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומה ב' במפלס +5.60 :

מש' כהן- מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוץ.

מש' אנסבכר- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסות גג.

קומת גג במפלס +8.40 :

מוצע חדר מדרגות עליה לגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" 5% השלמת גג "

" 12 מ"ר חדר מחוץ "

" העברת זכויות וביטול היתר שלא הצליחו לממש (13/0906.01) "

" בניית מרפסת בתוך תחום קו בניין "

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.05.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1 .

x200f#x200f: #x200f# בנכס #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הניוד המוצע בבקשה אינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר. מכיוון שהניוד לא מאושר לא ניתן לבקשה השלמת דירת גג וחדר מחוץ. הוסרו חתימות שכנים ע"כ לא התקבלו תימוכין קניינים לבנייה בגג משותף. מכיוון שהבינוי בגג לא מאושר לא ניתן לאשר חדר מדרגות מוצע ואינו עומד בגובה המותר ע"פ התב"ע ע"כ יש להסירו מהבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : בתו כנית - 11573 קיים נספח בינוי מספר 1 – הנספח מנחה למעט גובה, מס' הקומות וקווי הבניין שהינם מחייבים. במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות : " 5% השלמת גג " " 12 מ"ר חדר מחוץ " " העברת זכויות וביטול היתר שלא הצליחו לממש (13/0906.01) " " בניית מרפסת בתוך תחום קו בניין " מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי. מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +8.40 : מוצע חדר מדרגות עליה לגג- בשונה מנספח בינוי- כאשר חדר מדרגות זה פורץ את הגובה המותר ע"פ התב"ע ולא פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי ואף לא הוכחו שטחים נותרים -יש להסיר מהבקשה- לא ניתן לאשר.	

מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה : הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- ישנם 3 בעלי דירות גג- התקבלה התנגדות מדירת גג אחת שלא מוצע לה בינוי ע"כ לא עומד. לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש ע"כ לא ניתן לאשר ניוד חלקי לדירה אחת בלבד מאחר וזה סותר את מדיניות מהנדס העיר. השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- לא ניתן לאשר מאחר והבינוי המוצע לניוד מהצד לגג אינו עומד במדיניות מהנדס העיר כך שאין בינוי מאושר בגג שניתן לבקש בגינו השלמת דירת גג. חדר מחוץ : מאחר שלא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג לא ניתן לאשר חדר מחוץ בודד בגג ללא בינוי ע"כ יש להסירו מהבקשה. הריסת חלק מהמבנה : -יש לסמן את העבירות כנדרש. תימוכין קניינים : עבור בנייה בגג משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נושא הבקשה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות. בחלקה זו קיימים 12 תת חלקות . לאחר מכן התקבלה פנייה של הסרת חתימות מ-3 דיירים מהבניין המבוקש. ע"כ חסר חתימות שכנים. -יש להשלים תנאים כנדרש.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות : התקבלה התנגדות מאת הדיירת נדב יסמין כתובת המתנגדת, בבניין המבוקש, דירה מס' 12. הדירה היא בבעלות במתנגדת. " אנחנו בעלי דירת גג, דירה יחדה בקומה, שולם עליה יותר מהדירות האחרות עבור כך, בתוכנית מתוכנן לבנות צמוד לקיר הסלון שלנו ולסגור את החלון הפונה לגג. השכנים שחתמו ואמרו שלא ראו את התוכנית ורק נאמר להם בעל פה, השכנים טוענים שלא היו חותמים לו ידעו על כך אם היו יודעים שרוצים לבנות מול הדלת יציאה מהסלון לגג". התנגדות תיבחן לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת . 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 : 5/22/04 תחילת תוקף : 02/08/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 11573 -תחילת תוקף 03/12/2008, אזור מגורים מיוחד.	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

כפיפות : * 3822ב' -תחילת תוקף 19/04/1991. * תקנות התכנון והבניה. * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 11573 -סעיף 4.1.2 ו'- מס' יח"ד המרבי הינו 12 וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת. קווי הבניין מפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין הבניין יחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 11573 קיים נספח בינוי מספר 1 – הנספח מנחה למעט גובה, מס' הקומות וקווי הבניין שהינם מחייבים. במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות : " 5% השלמת גג " " 12 מ"ר חדר מחוזק ". " העברת זכויות וביטול היתר שלא הצליחו לממש (13/0906.01) " " בניית מרפסת בתוך תחום קו בניין " מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.80 : מש' כהן- מוצע שינוי במחיצות הדירה, שינוי בפתחים ומדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח בינוי- הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. מש' אנסבכר- מוצע שינוי במחיצות הדירה, שינוי בפתחים,		

שינוי מיקום דלת כניסה לדירה ומדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח בינוי- הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +5.60 : מש' כהן- מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוץ- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בניה וחדר מחוץ). מש' אנסבכר- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוץ ומרפסות גג- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בניה, מרפסות וחדר מחוץ). קומת גג במפלס +8.40 : מוצע חדר מדרגות עליה לגג- בשונה מנספח בינוי- כאשר חדר מדרגות זה פורץ את הגובה המותר ע"פ התבע ולא פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי ואף לא הוכחו שטחים נותרים-יש להסיר מהבקשה- לא ניתן לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6919.00 שהוגש מיום 15.12.202 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה : השטחים המוצעים ע"פ נספח הבינוי מס' 1 ניוד שטחים שאושרו מהצד לגג- בנוסף השלמת דירת גג. שטח המגרש- 1015 מ"ר. $1015 * 5\% = 2.324$ מ"ר - חלקי 3 דירות הגג הקיימות $= 91.16$ מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 :		

מש' כהן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.00 מ"ר. מש' אנסבכר- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.07 מ"ר. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה - המבקשים הינם בעלי הדירות העליונות . יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל . הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש . הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- ישנם 3 בעלי דירות גג- התקבלה התנגדות מדירת גג אחת שלא מוצע לה בינוי ע"כ לא עומד. תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות . התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התבע . לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש ע"כ לא ניתן לאשר ניווד חלקי לדירה אחת בלבד מאחר וזה סותר את מדיניות מהנדס העיר. 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- תוכנית צל לשאר דירות הגג- כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- לא ניתן לאשר מאחר והבינוי המוצע לניוד מהצד לגג אינו עומד במדיניות מהנדס העיר כך שאין בינוי מאושר בגג שניתן לבקש בגינו השלמת דירת גג.		

שלביות ביצוע: תבע 11573 -סעיף 5.3- "הבניה תבוצע בעמודת שלמות בלבד, כל עמודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד." מוצע בקומת הגג עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה: מוצע חדר מחוזק לשתי יח"ד בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות. מאחר שלא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג לא ניתן לאשר חדר מחוזק בודד בגג ללא בינוי ע"כ יש להסירו מהבקשה. מרפסות: מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +5.60: מש' אנסבכר- מוצעות מרפסות גג לא מקורות בשטח-28.66 מ"ר. לא ניתן לאשר כי הבינוי לא מאושר. הריסת חלק מהמבנה: 7.1- חלק מבמנה המסומן בקו צהוב בתשריט ובנספח מיועד להריסה ויהרוס ע"י מגשי הבקשה להיתר בחלק מהמבנה המיועד להריסה ועל חשבוננו כתנאי למתן היתר בנייה. 7.2 המחסנים המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מיועדים להריסה ויהרוס ע"י מגשי הבקשה להיתר בחלק מהמבנה המיועד להריסה ועל חשבוננו כתנאי למתן היתר בנייה. -יש לסמן את העבירות כנדרש. תימוכין קניינים: עבור בנייה בגג משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נושא הבקשה.		

במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות. בחלקה זו קיימים 12 תת חלקות . לאחר מכן התקבלה פנייה של הסרת חתימות מ-3 דיירים מהבניין המבוקש. ע"כ חסר חתימות שכנים. -יש להשלים תנאים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.04.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 11573- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הניוד המוצע בבקשה אינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשרו . מכיוון שהניוד לא מאושר לא ניתן לבקשה השלמת דירת גג וחדר מחוזק. הוסרו חתימות שכנים ע"כ לא התקבלו תימוכין קניינים לבנייה בגג משותף. מכיוון שהבינוי בגג לא מאושר לא ניתן לאשר חדר מדרגות מוצע ואינו עומד בגובה המותר ע"פ התבע ע"כ יש להסירו מהבקשה . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות :		

התקבלה התנגדות מאת הדיירת נדב יסמין כתובת המתנגדת, בבניין המבוקש, דירה מס' 12. הדירה היא בבעלות במתנגדת. " אנחנו בעלי דירת גג, דירה יחדה בקומה, שולם עליה יותר מהדירות האחרות עבור כך, בתוכנית מתוכנן לבנות צמוד לקיר הסלון שלנו ולסגור את החלון הפונה לגג. השכנים שחתמו ואמרו שלא ראו את התוכנית ורק נאמר להם בעל פה, השכנים טוענים שלא היו חותמים לו ידעו על כך אם היו יודעים שרוצים לבנות מול הדלת יציאה מהסלון לגג". התנגדות תיבחן לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת .		
5% השלמת גג 12 מ"ר חדר מחוץ העברת זכויות וביטול היתר שלא הצליחו לממש (13/0906.01) בניית מרפסת בתוך תחום קו בניין	05/05/2026	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

הניוד המוצע בבקשה אינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשרו .

מכיוון שהניוד לא מאושר לא ניתן לבקשה השלמת דירת גג וחדר מחוזק.

הוסרו חתימות שכנים ע"כ לא התקבלו תימוכין קניינים לבנייה בגג משותף.

מכיוון שהבינוי בגג לא מאושר לא ניתן לאשר חדר מדרגות מוצע ואינו עומד בגובה המותר ע"פ התב"ע ע"כ יש להסירו מהבקשה .

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

נספח בינוי :

בתו כנית - 11573 קיים נספח בינוי מספר 1 – הנספח מנחה למעט גובה, מס' הקומות וקווי הבניין שהינם מחייבים.

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות :

" 5% השלמת גג "

" 12 מ"ר חדר מחוזק "

" העברת זכויות וביטול היתר שלא הצליחו לממש (13/0906.01) "

" בניית מרפסת בתוך תחום קו בניין "

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי.

מוצע בבקשה :

קומת גג במפלס +8.40 :

מוצע חדר מדרגות עליה לגג- בשונה מנספח בינוי- כאשר חדר מדרגות זה פורץ את הגובה המותר ע"פ התב"ע ולא פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי ואף לא הוכחו שטחים נותרים -יש להסיר מהבקשה- לא ניתן לאשר.

מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה :

הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- ישנם 3 בעלי דירות גג- התקבלה התנגדות מדירת גג אחת שלא מוצע לה בינוי ע"כ לא עומד.

לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש ע"כ לא ניתן לאשר ניווד חלקי לדירה אחת בלבד מאחר וזה סותר את מדיניות מהנדס העיר.

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- לא ניתן לאשר מאחר והבינוי המוצע לניווד מהצד לגג אינו עומד במדיניות מהנדס העיר כך שאין בינוי מאושר בגג שניתן לבקש בגינו השלמת דירת גג.

חדר מחוזה :

מאחר שלא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג לא ניתן לאשר חדר מחוזה בודד בגג ללא בינוי ע"כ יש להסירו מהבקשה.

הריסת חלק מהמבנה :

-יש לסמן את העבירות כנדרש.

תימוכין קניינים :

עבור בנייה בגג משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נושא הבקשה.

במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות.

בחלקה זו קיימים 12 תת חלקות .

לאחר מכן התקבלה פנייה של הסרת חתימות מ-3 דיירים מהבניין המבוקש.

ע"כ חסר חתימות שכנים.

-יש להשלים תנאים כנדרש.

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות מאת הדיירת נדב יסמין כתובת המתנגדת, בבניין המבוקש, דירה מס' 12.

הדירה היא בבעלות במתנגדת.

" אנחנו בעלי דירת גג, דירה יחדה בקומה, שולם עליה יותר מהדירות האחרות עבור כך, בתוכנית מתוכנן לבנות צמוד לקיר הסלון שלנו ולסגור את החלון הפונה לגג. השכנים שחתמו ואמרו שלא ראו את התוכנית ורק נאמר להם בעל פה, השכנים טוענים שלא היו חותמים לו ידעו על כך אם היו יודעים שרוצים לבנות מול הדלת יציאה מהסלון לגג".

התנגדות תיבחן לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת .

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 - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2019/0266.04</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הקר טובה ברכה
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 57 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
642462	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 15.09.1974 בת.ב 1974/0160.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 10.12.2023 בת.ב 2019/0266.01 ובו אושר "תוספת בניה על הגג".

- בתאריך 19.06.2025 בת.ב 2019/0266.02 ובו אושר "תוספות בניה וממ"דים".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין קיים בן 9 קומות וקומת מרתף, המשמש למגורים, ברח' מעגלות הרב פרדס 57, בשכ' נווה יעקב.

גוש : 30644, חלקה : 29.

מצב מוצע :

קומה 7, מפלס +14.00 :

חזית דרומית :

ליח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

תום מועד להגשת התנגדויות : 19.05.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
20/07/2026	חוות דעת תכנונית
642462	מדובר בבקשה לתוספת מרפסות זיז ליח"ד מס' 27 התואמת לנספח הבינוי ועומדת במותר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 642462

תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 642462 מגורים – תחילת תוקף 02.10.2021. תוכניות כפופות : 1978 אזור מגורים 4 – תחילת תוקף 05.10.1975. תקנות התכנון והבניה. מבטלת : תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ה) : גובה הבניה המירבי, מס' קומות מירבי כמצוין בנספחים 1-6, מס' יח"ד מירבי. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2026/5017.00 שהוגש מיום 11.01.2026 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. המוצע בבקשה אינו חורג מקווי הבניין. שלביות ביצוע : תכנית 642462, סעיף 7.1 : 1". תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות בגובה של		

4 קומות לפחות (מלמטה כלפי מעלה) היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. 2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים. 3. בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית". המוצע בבקשה הינו מרפסת בודדת, פורסמה הקלה כנדרש לעניין בניה שלא בהינף אחד – עומד במותר. נספח בינוי : בתוכנית חל נספח בינוי מס' 5 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. קומה 7, מפלס +14.00 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה התואמת במדויק לנספח הבינוי – עומד במותר. שטחי בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בניה, למעט מרפסות – ייבחן בסעיף מרפסות. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד.		

מרפסות זיז : קומה 7, מפלס +14.00 : חזית דרומית : ליח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה התואמת לנספח הבינוי. מוצע בנספח בינוי : מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ברוחב של 6 מ', בשטח של 12 מ"ר. המוצע תואם לנספח הבינוי – עומד במותר. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית 642462, סעיף 6.3 : "במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע". לא מוצעת בניה על הקרקע, ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : לא נדרש היות ומדובר במרפסת זיז שאינה בשטח משותף. תנאים טרם דיון : לא רלוונטי היות ומוצעת מרפסת זיז בלבד. נוהל בקרה הנדסית : תכנית 642462, סעיף 4.1.2 (ט) : "היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה חפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש התואם את התוכנית המוצעת בבקשה להיתר. חוות דעת תכנונית :		

מדובר בבקשה לתוספת מרפסות זיז ליח"ד מס' 27 התואמת לנספח הבינוי ועומדת במותר.		
יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד.	28/04/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת מרפסות זיז ליח"ד מס' 27 התואמת לנספח הבינוי ועומדת במותר.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2015/0686.04</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	סגירת מרפסות גג קיימות לשם הרחבת יח"ד ותוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קליש דב בריש
עורך הבקשה	הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה
מתכנן השלד	הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

אברהם אידלזון 28, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
4036	תחילת תוקף	06/05/1993			
4036ב	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת הופקו היתרי בניה רבים בחלקה הנידונה. להלן ההיתרים הרלוונטיים :

- בתאריך 18/06/2025 בת.ב. 2015/686.3 במסגרתו תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמות , רח' אברהם אידלזון 28.

גוש : 30729 חלקה : 4.

מדובר בבניין בן 5-6 קומות ובעל כניסה אחת.

מצב מוצע :

קומת ב' במפלס +5.60 :

מוצע עבור דירה 6 סגירת מרפסת ע"פ תב"ע . הרחבת חדרים ע"י סגירת 2 מרפסות באמצעות הכשרת עבירה. ומרפסת זיז מאושרת ע"פ תב"ע באמצעות הכשרת עבירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות :

- "ניוד שטחים מאושרים בתב"ע 4036 ותב"ע 4036ב' בחזית מזרחית."

- "שינוי מנספח בינוי ."

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 11.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

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	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסות גג וכן מרפסת זיז ניתן לאשר רק את סגירת המרפסת התואמת את נספח הבינוי במדויק. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות :

סטייה ניכרת : בתכנית 4036 חל סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע בלבד כדלהלן : סעיף 10 "איסור מתן הקלות : שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת". מוצע בבקשה : *תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת ע"פ תב"ע . ע"פ נספח אושר סגירת מרפסת גג להרחבת יח"ד רק בקומה זו לכן הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. * מוצעות 2 מרפסות לסגירה באמצעות הכשרת עבירה אשר שיטחם מבוקש באמצעות ניוד שטחים- היות ושטחים אלו אושרו לתוספת בחזית מזרחית לכל העמודה בהינף אחד ושינו בשטחים לתוספת הצידי תשפיע על התוספת של כל העמודה ועל המראה כללי של הבניין לא ניתן לאשר את סגירת מרפסות אלו ואת ניוד השטחים. *מוצעת מרפסת זיז ע"פ תב"ע בחזית המזרחית- לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית סעיף שלביות ביצוע גם חל גם על בניית המרפסות שאושרו ע"פ תב"ע . ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדת אלא רק בעמודה שלימה. המרפסת המבוקשת מהווה סטייה נכרת. להלן חוות דעת משפטית : "התכנית קבעה סעיף שלביות ביצוע כדלקמן : "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית 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 הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית". מלשון הסעיף עולה כי השלביות מתייחסת ל"תוספת" ולא רק לבינוי העיקרי והמרפסות נחשבות כחלק מ"התוספת" שבגינה נדרש ביצוע אחיד לכל עמודה. מניסוח הסעיף עולות מספר אינדיקציות לכך שהסעיף נועד להבטיח אחידות חזותית והנדסית של חזית הבניין : 1. "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד". 2. "תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה". 3. "ביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה". 4. "כולל גמר נאות של מעטפת הבניין". לכן, היות שהמרפסות הן חלק מהזכויות שהתב"ע מעניקה במסגרת אותה תוספת, חזקה שסעיף השלביות חל גם עליהן, משום שמרפסת משפיעה ישירות על מעטפת הבניין ועל אחידות העמודה ." מרפסות : קומת ב' במפלס +5.60 : מוצע, באמצעות הכשרת עבירה, מרפסת על עמודים. לא ניתן לאשר מרפסת זו :	

1. לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית סעיף שלביות ביצוע חל גם על בניית המרפסות שאושרו ע"פ תב"ע. ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדת אלא רק בעמודה שלימה. בתכנית זו סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ולכן המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת. יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה. 2. התכנית אישרה מרפסת זיז הנשענת על קיר קיים ועל קיר התוספת המאושרת. מבוקשת מרפסת על עמודים היות ולא מוצעת התוספת המאושרת -לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים. 3. המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת. יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה. שטח המרפסת : מוצעת מרפסת של 12.10 מ"ר כאשר מחישוב ידני שנערך נמצא כי אושרה מרפסת בשטח של 8.20 מ"ר. השטח לא עומד במותר יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה. תימוכין קניינים : -סגירת המרפסת בתואם לנספח בינוי לא נדרשות חתימות. -המרפסת המבוקשת נורשת חתימות היות והעמודים המוצעים נוגעים בשטח משותף . -ניוד השטחים דורש חתימות שכנים היות והניוד משפיעה על כל העמודה. לא התקבלו חתימות כנדרש אך לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית ולכן ככל והתכנית תותאם במלואה לנספח הבינוי לא יידרשו חתימות פוזיטיביות הריסות : יש לסמן את כלל עבירות הבניה של המבקש להריסה והריסתן תהווה תנאי למתן היתר. ליקויים גרפים : יש לתקן ע"ג ההערות ע"ג הרמוניקה a		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4036ב תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *2789 תחילת תוקף 23.1981 אזור מגורים 1. *4036 תחילת תוקף 6.5.1993 אזור מגורים 1. *4036 תחילת תוקף 27.6.2001 אזור מגורים 1. תוכנית כפופות : * 5/22/02 -תחילת תוקף 20/03/1985, אזור מגורים 3-4 קומות. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 4036ב חל סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע בלבד כדלהלן : סעיף 10 "איסור מתן הקלות : שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת". מוצע בבקשה : *תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת ע"פ תב"ע . ע"פ נספח אושר סגירת מרפסת גג להרחבת יח"ד רק בקומה זו לכן הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

* מוצעות 2 מרפסות לסגירה באמצעות הכשרת עבירה אשר שיטחם מבוקש באמצעות ניוד שטחים- היות ושטחים אלו אושרו לתוספת בחזית מזרחית לכל העמודה בהינף אחד ושינו בשטחים לתוספת הציידית תשפיע על התוספת של כל העמודה ועל המראה כללי של הבניין לא ניתן לאשר את סגירת מרפסות אלו ואת ניוד השטחים. * מוצעת מרפסת זיז ע"פ תב"ע בחזית המזרחית- לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית סעיף שלביות ביצוע גם חל גם על בניית המרפסות שאושרו ע"פ תב"ע . ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדת אלא רק בעמודה שלימה. המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת. להלן חוות דעת משפטית: "התכנית קבעה סעיף שלביות ביצוע כדלקמן: "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית 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 הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית". מלשון הסעיף עולה כי השלבויות מתייחסת ל"תוספת" ולא רק לבינוי העיקרי והמרפסות נחשבות כחלק מ"התוספת" שבגינה נדרש ביצוע אחיד לכל עמודה. מניסוח הסעיף עולות מספר אינדיקציות לכך שהסעיף נועד להבטיח אחידות חזותית והנדסית של חזית הבניין: 1. "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד". 2. "תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה". 3. "ביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה". 4. "כולל גמר נאות של מעטפת הבניין". לכן, היות שהמרפסות הן חלק מהזכויות שהתב"ע מעניקה במסגרת אותה תוספת, חזקה שסעיף השלבויות חל גם עליהן, משום שמרפסת משפיעה ישירות על מעטפת הבניין ועל אחידות העמודה." הבקשה מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר. נספח בינוי : בת ו כנית - 4036ב' קיים נספח בינוי מנחה בלבד. המוצע בבקשה תואם חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מצב מוצע : קומת ב' במפלס +5.60 : * מוצע עבור דירה 6 סגירת מרפסת ע"פ תב"ע – בנספח בינוי אושר סגירת מרפסת גג להרחבת יח"ד. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק- אין מניעה לאשר. * בנוסף מוצע הרחבת חדרים ע"י סגירת 2 מרפסות גג - באמצעות הכשרת עבירה.		

מבחינה נמצא כי אחת המרפסות מוצעת להגדלה כדי ליצר חזית אחידה – ההגדלה הינה בינוי זיז – לא ניתן לאשר. לגבי ניווד השטחים וסגירת 2 המרפסות גג הקיימות : התב"ע נתנה שטחים לתוספת חדר בחזית המזרחית לכל העמודה וקבע הוראות שלביות ביצוע כסטייה ניכרת. מבוקש ניווד שטחים מהתוספת המאושרת לחזית הדרומית כדי לסגור 2 מרפסות גג קיימות. ניווד השטחים המבוקש ישפיע על כל העמודה ומטרת התב"ע הייתה שהתוספת תהיה אחידה לכל העמודה ושחזית הבניין לא תושפע- לכן לא ניתן לאשר. המוצע לא מקובל מבחינה תכנונית ולא עומד בסעיף שלביות ביצוע המהווה סטיה נכרת ולא ניתן לאשר *מוצעת מרפסת זיז באמצעות הכשרת עבירה – 1. התכנית אישרה מרפסת זיז הנשענת על קיר קיים ועל קיר התוספת המאושרת. מבוקשת מרפסת על עמודים היות ולא מוצעת התוספת המאושרת -לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים. 2. בנוסף לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית סעיף שלביות ביצוע חל גם על בניית המרפסות שאושרו ע"פ תב"ע. ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדת אלא רק בעמודה שלימה. המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת. יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6974.00 שהוגש מיום 15/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול הוא קו בניין המאושר ע"פ תכנית 4036. קו בניין מסומן באדום הוא קו בניין מירבי לתוספות. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : לא מוצע תוספת קומה בבקשה. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו.		

שטח בניה : מצב מוצע : קומת ב' במפלס +5.60 : *מוצע עבור דירה 6 סגירת מרפסת ע"פ תב"ע – בנספח בינוי אושר סגירת מרפסת גג להרחבת יח"ד. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק- אין מניעה לאשר. *בנוסף מוצע הרחבת חדרים ע"י סגירת 2 מרפסות גג - באמצעות הכשרת עבירה. מבחינה נמצא כי אחת המרפסות מוצעת להגדלה כדי ליצר חזית אחידה – ההגדלה הינה בינוי זיז – לא ניתן לאשר. לגבי ניווד השטחים וסגירת 2 המרפסות גג הקיימות : התב"ע נתנה שטחים לתוספת חדר בחזית המזרחית לכל העמודה וקבע הוראות שלביות בצוע כסטייה ניכרת. מבוקש ניווד שטחים מהתוספת המאושרת לחזית הדרומית כדי לסגור 2 מרפסות גג קיימות. ניווד השטחים המבוקש ישפיע על כל העמודה ומטרת התב"ע הייתה שהתוספת תהיה אחידה לכל העמודה ושחזית הבניין לא תושפע- לכן לא ניתן לאשר. המוצע לא מקובל מבחינה תכנונית ולא עומד בסעיף שלביות ביצוע המעוגן בסטייה נכרת. ניווד שטחים : קומה ב' במפלס +5.60 : עבור דירה 6 : מוצע ניווד שטחים מהצד (חזית מזרחית) אל הצד (חזית דרומית) עבור סגירת מרפסות שלא ע"פ תב"ע. תכנית 4036ב אישרה שטחים לתוספת בינו בחזית המזרחית לכל העמודה . ניווד השטחים כמבוקש ישפיע על הבינוי של כל העמודה , וכן על מראה בניין כולו לכן לא ניתן לאשרו. מרפסות : קומת ב' במפלס +5.60 : מוצע, באמצעות הכשרת עבירה, מרפסת על עמודים. לא ניתן לאשר מרפסת זו : 1. לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית סעיף שלביות ביצוע חל גם על בניית המרפסות שאושרו ע"פ תב"ע . ולכן לא ניתן		

לאשר מרפסת בודדת אלא רק בעמודה שלימה. בתכנית זו סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ולכן המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת. יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה. 2. התכנית אישרה מרפסת זיז הנשענת על קיר קיים ועל קיר התוספת המאושרת. מבוקשת מרפסת על עמודים היות ולא מוצעת התוספת המאושרת -לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים. 3. המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת. יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה. שטח המרפסת : מוצעת מרפסת של 12.10 מ"ר כאשר מחישוב ידני שנערך נמצא כי אושרה מרפסת בשטח של 8.20 מ"ר. השטח לא עומד במותר יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה. תימוכין קניינים : -סגירת המרפסת בתואם לנספח בינוי לא נדרשות חתימות. -המרפסת המבוקשת דורשת חתימות היות והעמודים המוצעים נוגעים בשטח משותף . -ניוד השטחים דורש חתימות שכנים היות והניוד משפיע על כל העמודה. לא התקבלו חתימות כנדרש. אך לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית ולכן ככל והתכנית תותאם במלואה לנספח הבינוי לא יידרשו חתימות פוזיטיביות תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי היות ושטח התוספת קטן מ200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 16/10/2025 - " לאשר את הבקשה " נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת גג בתואם לנספח בינוי במדויק. בנוסף מוצע סגירה (באמצעות הכשרת עבירה) של עוד 2 מרפסות גג קיימות – השטח מכח ניוד שטחים- לא ניתן לאשר היות והניוד שטחים משפיע על כל העמודה ועל נראות החזית כולה ואינו מקובל. המרפסת המוצעת באמצעות הכשרת עבירה הינה על עמודים – לא ניתן לאשר מרפסת כזו. בנוסף לאחר התייעצות מול הלשכה המשפטית המרפסת המבוקשת מהווה סטייה נכרת היות והיא לא עומדת בסעיף שלביות ביצוע המעוון בסטייה ניכרת. ניתן לאשר רק את סגירת המרפסת התואמת את נספח הבינוי במדויק.		
ניוד שטחים מאושרים בתב"ע 4036 ותב"ע 4036 ב" בחזית מזרחית עבור סגירת מרפסות גג קיימות בחזית דרומית שינוי מנספח הבינוי	21/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12
	הריסת עבירות הבניה של המבקש- הכולל המרפסת המבוקשת להכשרה והבינו המבוקש ע"י ניוד השטחים להכשרה .	13

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסות גג וכן מרפסת זיז
ניתן לאשר רק את סגירת המרפסת התואמת את נספח הבינוי במדויק.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות :

סטייה ניכרת :

בתכנית 4036ב חל סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע בלבד כדלהלן : סעיף 10 "איסור מתן הקלות : שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת".

מוצע בבקשה : *תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת ע"פ תב"ע . ע"פ נספח אושר סגירת מרפסת גג להרחבת יח"ד רק בקומה זו לכן הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.

* מוצעות 2 מרפסות לסגירה באמצעות הכשרת עבירה אשר שיטחם מבוקש באמצעות ניוד שטחים- היות ושטחים אלו אושרו לתוספת בחזית מזרחית לכל העמודה בהינף אחד ושינו בשטחים לתוספת הצידית תשפיע על התוספת של כל העמודה ועל המראה כללי של הבניין לא ניתן לאשר את סגירת מרפסות אלו ואת ניוד השטחים.

*מוצעת מרפסת זיז ע"פ תב"ע בחזית המזרחית- לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית סעיף שלביות ביצוע גם חל גם על בניית המרפסות שאושרו ע"פ תב"ע . ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדת אלא רק בעמודה שלימה.

המרפסת המבוקשת מהווה סטייה נכרת.

להלן חוות דעת משפטית: "התכנית קבעה סעיף שלביות ביצוע כדלקמן : "הבניה תהיה בעמודות

שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית 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 הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית". מלשון הסעיף עולה כי השלבויות מתייחסת ל"תוספת" ולא רק לבינוי העיקרי והמרפסות נחשבות כחלק מ"התוספת" שבגינה נדרש ביצוע אחיד לכל עמודה. מניסוח הסעיף עולות מספר אינדיקציות לכך שהסעיף נועד להבטיח אחידות חזותית והנדסית של חזית הבניין : 1. "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד". 2. "תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה". 3. "ביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה". 4. "כולל גמר נאות של מעטפת הבניין". לכן, היות שהמרפסות הן חלק מהזכויות שהתב"ע מעניקה במסגרת אותה תוספת, חזקה שסעיף השלבויות חל גם עליהן, משום שמרפסת משפיעה ישירות על מעטפת הבניין ועל אחידות העמודה."

מרפסות :

קומת ב' במפלס +5.60 :

מוצע, באמצעות הכשרת עבירה, מרפסת על עמודים. לא ניתן לאשר מרפסת זו :

1. לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית סעיף שלבויות ביצוע חל גם על בניית המרפסות שאושרו ע"פ תב"ע. ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדת אלא רק בעמודה שלימה.

בתכנית זו סעיף שלבויות ביצוע מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ולכן המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת.

יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה.

2. התכנית אישרה מרפסת זיז הנשענת על קיר קיים ועל קיר התוספת המאושרת. מבוקשת מרפסת על עמודים היות ולא מוצעת התוספת המאושרת - לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים.

3. המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת. יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה.

שטח המרפסת : מוצעת מרפסת של 12.10 מ"ר כאשר מחישוב ידני שנערך נמצא כי אושרה מרפסת בשטח של 8.20 מ"ר. השטח לא עומד במותר

יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה.

תימוכין קניינים :

-סגירת המרפסת בתואם לנספח בינוי לא נדרשות חתימות.

-המרפסת המבוקשת נורשת חתימות היות והעמודים המוצעים נוגעים בשטח משותף .

-ניוד השטחים דורש חתימות שכנים היות והניוד משפיעה על כל העמודה.

לא התקבלו חתימות כנדרש

אך לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית ולכן ככל והתכנית תותאם במלואה לנספח הבינוי לא יידרשו חתימות פוזיטיביות

הריסות:

יש לסמן את כלל עבירות הבניה של המבקש להריסה והריסתן תהווה תנאי למתן היתר.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן ע"ג ההערות ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2012/0023.08</u>
מספר סידורי	<u>28</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	ברוש (טרוביץ) שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	79

כתובת האתר

לאה גולדברג 4,6 , נוה יעקב

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	601	אזור מגורים רב קומות	3941

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

*2012/23 תוספות מרפסות.

*2012/23.6 תיק מקביל בהליך רישוי לתוספות מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 8 קומות .

ברחוב לאה גולדברג 4 , נווה יעקב גוש 30645 חלקה 55.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :

לדירה מס' 16 מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2 מ'.

תוכנית קומה ד, מפלס +11.20 :

לדירה מס' 48 מוצעות בחזית צפונית 2 מרפסת זיז אחת מקורה חלקית בעומק 2 מ' והשניה מקורה חלקית בעומק 1.9 מ'.

תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 :

לדירה מס' 50 מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן :

הקלה לתוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2.00 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי

ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבניה המוצעת ע"ג חלקה 55, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות במסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות.
	יש לבצע את התיקונים הבאים :
	מרפסות זיז :
	*תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :
	יש לחשב ולסמן כנדרש ע"ג ההרמוניקה את החלק המקורה והלא מקורה.

*יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות : ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר. ליקויים גרפיים : -יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3907 תחילת תוקף : 23/08/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים רב קומות דברי הסבר : הבקשה נידונה בתאריך 17/12/2025 – החלטת הוועדה בתאריך זה הייתה להפנות את התיק ל"משלוח הודעות לפי תקנה 36" לאחר תיקון תוכנית והצגת תוכנית צל המאפשרת מרפסות סוכה לכלל דיירי הבניין . כעת הוצגה תכנית צל שאושרה ע"י ר"צ – בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 , תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 25/06/2026 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה זו. ולכן התיק עולה לדיון חוזר להלן מה שמבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה.	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6988 שהוגש מיום 4.12.2024 ע"י המ'ח' למידע תכנוני . המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין – מפורט בסעיף המרפסות. סטייה ניכרת : בתכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומה, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים או תוספת יח"ד בשטח שלא בהתאם לתכנית המאושרת המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין : עפ"י חו"ד עו"ד יניב טיאר מ10.01.2018 : ניתן לאפשר בניית מרפסות זיזיות בשכונת נווה יעקב בחריגה מקו בנין. ע"כ המרפסות המוצעות בבקשה אינן מהוות סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן : הקלה לתוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2.00 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה. נספח בינוי : לא קיים לבניין זה (נקודה שחורה) מרפסות זיז : המרפסות זיז המוצעות כדלהלן : תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 : לדירה מס' 16 מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה חלקית		

בעומק 2 מ'. מרפסת זו חורגת מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר . עפ"י תקנות סטייה ניכרת : בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו 26.61 מ"ר, $40\% = 10.64$ מ'. המרפסת המוצעת העומק 2 מטר , עומד מבוותר. שטח המרפסת המוצע : מקורה : 7.05 מ"ר, לא מקורה : 4.05 מ"ר, עומד במותר. יש לחשב ולסמן כנדרש ע"ג ההרמוניקה את החלק המקורה והלא מקורה. צמד מרפסות- קיימת מרפסת בחזית זו בתיק 2014/169. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל, המאפשרת מרפסות סוכה לכלל דיירי הבניין . תכנית הצל אושרה ע"י ר"צ. תוכנית קומה ד, מפלס +11.20 : לדירה מס' 48 מוצעות בחזית צפונית 2 מרפסת זיז אחת מקורה חלקית בעומק 2 מ' והשניה מקורה חלקית בעומק 1.9 מ'. המרפסות חורגות מקו בנין קדמי , פורסמה הקלה : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר . עפ"י תקנות סטייה ניכרת : בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים(הקטן יותר) הינו 11.24 מ', $40\% = 4.49$ מ', המרפסת חורגת ב2.00 מ', עומד במותר שטח המרפסות המוצע : סה"כ לדירה מקורה : 8.58 מ"ר, לא מקורה : 9.47 מ"ר, עומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , המאפשרת מרפסות סוכה לכל העמודה, אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 : לדירה מס' 50 מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2.00 מ' מרפסת זו חורגת מקו בניין צידי, פורסמה הקלה : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר .		

עפ"י תקנות סטיה ניכרת: בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו 9 מ", $40\% = 3.6$ מ'. המרפסת המוצעת העומק 2 מטר, עומד במותר. שטח המרפסות המוצע: סה"כ לדירה מקורה: 12 מ"ר, לא מקורה: 2.83 מ"ר, עומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל, המאפשרת מרפסות סוכה לכלל דיירי הבניין. תכנית הצל אושרה ע"י ר"צ. יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות: ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר. שלביות ביצוע: לא רלוונטי. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד לדירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. 1 שטחי בניה: מוצעות מרפסות זיז בלבד, נבחנו לעיל. לא רלוונטי. מרפסת גג, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה בניה, תכסית, חניה, גדרות, צובר גז, חדרים מחוזקים, ניווד זכויות: לא מוצע, לא רלוונטי.		

חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קיניינים : מוצעות מרפסות זיו בלבד לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות העומדות במותר. אישורים טרם דיון : . מוצעות מרפסות זיו בלבד אין תנאים נדרשים לדיון.		
משלוח הודעות לפי תקנה 36 : אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך משלוח הודעות כנדרש	17/12/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

בנוסף יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות ותוכניות הצל: ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר מרפסות זיו: תוכנית קומה ג, מפלס +8.40: תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל, אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה. תוכנית קומה ה, מפלס +14.00: תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל, אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה. מרפסות מאושרות: יש להציג מספרי תיקים ע"ג ההרמוניקה של המרפסות מאושרות ע"ג התוכנית. חוו"ד תכנונית: -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3907 תחילת תוקף: 23/08/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים רב קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי.	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6988 שהוגש מיום 4.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני . המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין – מפורט בסעיף המרפסות. סטייה ניכרת : בתכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לענינים הבאים : תוספת קומה, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים או תוספת יח"ד בשטח שלא בהתאם לתכנית המאושרת המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין : עפ"י חו"ד עו"ד יניב טיאר מ10.01.2018 : ניתן לאפשר בניית מרפסות זיזיות בשכונת נווה יעקב בחריגה מקו בנין. ע"כ המרפסות המוצעות בבקשה אינן מהוות סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן : הקלה לתוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2.00 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה. נספח בינוי : לא קיים לבניין זה(נקודה שחורה) מרפסות זיז : המרפסות זיז המוצעות כדלהלן : תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :		

לדירה מס' 16 מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיו מקורה חלקית בעומק 2 מ'. מרפסת זו חורגת מקו בניין צידי, פורסמה הקלה : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר . עפ"י תקנות סטיה ניכרת : גוזזטרא החורגת ב10% או פחות מהמרווח שנקבע בתוכנית בצידו האחורי של המגרש. המרווח הקיים הינו 26.61 מ"ר, $10\% = 2.6$ מ'. המרפסת המוצעת העומק 2 מטר , עומד מבוותר. שטח המרפסת המוצע : מקורה : 7.05 מ"ר, לא מקורה : 4.05 מ"ר, עומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסת בחזית זו בתיק 2014/169. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמודה מרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה בחזית זו /בחזית הצפונית בכפוף להליך משלוח הודעות. תוכנית קומה ד, מפלס +11.20 : לדירה מס' 48 מוצעות בחזית צפונית 2 מרפסת זיו אחת מקורה חלקית בעומק 2 מ' והשניה מקורה חלקית בעומק 1.9 מ'. המרפסות חורגות מקו בנין קידמי , פורסמה הקלה : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר . עפ"י תקנות סטיה ניכרת : בניית גוזזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים 11. המרווח הקיים(הקטן יותר) הינו 11.24 מ', $40\% = 4.49$ מ', המרפסת חורגת ב2.00 מ', עומד במותר שטח המרפסות המוצע : סה"כ לדירה מקורה : 8.58 מ"ר, לא מקורה : 9.47 מ"ר, עומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , המאפשרת מרפסות סוכה לכל העמודה, אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 : לדירה מס' 50 מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיו לא מקורה בעומק 2.00 מ' מרפסת זו חורגת מקו בניין צידי, פורסמה הקלה : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר .		

עפ"י תקנות סטייה ניכרת : גזוזטרא החורגת ב10% או פחות מהמרווח שנקבע בתוכנית בצידו האחורי של המגרש. המרווח הקיים הינו 39.73 מ"ר, 10% = 3.9 מ'. המרפסת המוצעת העומק 2 מטר , עומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמודה מרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה בחזית זו /בחזית הצפונית בכפוף להליך משלוח הודעות אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך משלוח הודעות בנוסף יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות ותוכניות הצל : ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר. שלביות ביצוע : לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מחסנים : לא רלוונטי. שטחי בניה : מוצעות מרפסות זיו בלבד לא רלוונטי.		

מרפסת גג, , מס' יח"ד, מס' קומות, גובה בניה, תכנית, חניה, גדרות, צובר גז, חדרים מחוזקים, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : מוצעות מרפסות זיז בלבד לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך משלוח הודעות כנדרש בנוסף יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות ותוכניות הצל : ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : . מוצעות מרפסות זיז בלבד לא רלוונטי.		

משלוח הודעות לפי תקנה 36 : אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך משלוח הודעות כנדרש בנוסף יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות ותוכניות הצל : ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר מרפסות זיז : תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 : תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה. תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 : תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה. מרפסות מאושרות : יש להציג מספרי תיקים ע"ג ההרמוניקה של המרפסות מאושרות ע"ג התוכנית. חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.	07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ"מ ובעומק מקורה של עד 12 מ"ר. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2

	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות.

יש לבצע את התיקונים הבאים :

מרפסות זיז :

*תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :

יש לחשב ולסמן כנדרש ע"ג ההרמוניקה את החלק המקורה והלא מקורה.

*יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות : ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2026/0021.01</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תבע, ממדים, מרפסות וסגירת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שמסי מישאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

סולם יעקב 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	21	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 23/10/1975 בת.ב 1974/0092.00 במסגרתו אושר הקמת בניין חדש.

- בתאריך 10/06/2009 בת.ב 2005/676.03 במסגרתו אושרו תוספות בניה ומחסנים.

- בתאריך 11/02/2008 בת.ב 2007/256.00 במסגרתו אושרו תוספות בניה.

- בתאריך 23/05/2010 בת.ב 2007/256.01 במסגרתו אושרו תוספות בניה.

- בתאריך 14/07/2008 בת.ב 2007/256.02 במסגרתו אושרו תוספות בניה.
- בתאריך 20/05/2012 בת.ב 2010/0004.00 במסגרתו אושרו תוספות בניה.
- בתאריך 26/01/2022 בת.ב 2011/889.01 במסגרתו אושרה הרחבה לדירה ומרפסת.
- בתאריך 30/01/2025 בת.ב 2013/694.3 במסגרתו אושרו תוספות בניה + ממ"ד + סגירת מרפסת.
- בתאריך 29/01/2025 בת.ב 2013/694.4 במסגרתו אושרו תוספות בניה + ממ"ד + מרפסת + ריצוף חצר.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמות, רח' סולם יעקב 5 , בבניין מדורג בן 7 קמות.

גוש : 30716 חלקה : 21.

מצב מוצע :

קומת קרקע המפלס +2.80 :

יח"ד 26 : מוצע תוספת שטח עיקרי + ריצוף חצר + ממ"ד עם מבואה.

קומת א' במפלס +5.60 :

יח"ד 12 : מוצע תוספת שטח עיקרי + ממ"ד עם מבואה + סגירת מרפסת גג + מרפסת גג.

קומת ב' במפלס +8.40 :

יח"ד 16 : מוצע ממ"ד עם מבואה + סגירת מרפסות גג + מרפסת גג.

קומת ג' במפלס +11.20 :

יח"ד 20 : תוספת שטח עיקרי + ממ"ד עם מבואה + סגירת מרפסות גג + מרפסת זיז .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות :

הקלה לסגירת מרפסות בזכוכית ואלומיניום שלא בעמודה שלימה .

הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת ממ"ד ומרפסות.

הקלה מקו בניין בגין תוספת ממ"ד עד לגבול חלקה

הקלה בשלביות ביצוע

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.05.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21 .

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

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה בבקשה מוצע תוספת שטח עיקרי + מרפסת זיז ע"פ נספח בינוי ומרפסות גג - אין מניעה לאשר . מוצע סגירת מרפסות שונות, ניתן לאשר את סגירת המרפסות המאושרות ע"פ נספח בינוי בלבד. מוצע ממ"דים בעמודה בחריגה עד לגבול מגרש – התקבל אישור מנהל האגף. בנוסף מוצעת מרפסת זיז שלא ע"פ נספח הדורשת פירסום הקלה לעומק מעל 1.5 מ' . ההקלה לא פורסמה כנדרש ולכן מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, שטחי בניה ומעטפת הבניין . קומת א' במפלס +5.60 : יח"ד 12: מוצע תוספת שטח עיקרי בתואם את נספח הבינוי במדויק + ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי. מוצע סגירת מרפסת גג קיימת לא ע"פ נספח לא ניתן לאשר סגירה של מרפסת שלא מכח נספח בינוי. קומת ב' במפלס +8.40 : יח"ד 16 : מוצע ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי.

מוצע סגירת מרפסת ע"פ נספח בחזית מערבית , אין מניעה לאשר. אך בחזית הצפונית לא ניתן לאשר את סגירת מרפסת המוצעת היות ולא מדובר במרפסת ע"פ נספח. קומת ג' במפלס 11.20+ : יח"ד 20 : תוספת שטח עיקרי תואם נספח בינוי במדויק + ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי . בחזית מערבית מוצע סגירת מרפסת מוצעת לא ניתן לאשר את הסגירה היות ולא מדובר במרפסת ע"פ תב"ע. בחזית הצפונית ניתן לאשר את הסגירה של המרפסת זיז בלבד ע"פ נספח בינוי . לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת גג המוצעת היות ואינה ע"פ נספח בינוי. מרפסות/חצר : מצב מוצע : קומת א' במפלס 5.60+ : יח"ד 12 : *מוצעת מרפסת גג לא מקורה ע"פ נספח בשטח של 12.03 מ"ר – אין מניעה לאשר. *מוצע סגירת מרפסת גג קיימת – היות והמרפסת גג אינה ע"פ תב"ע לא ניתן לאשר את סגירתה. קומת ב' במפלס 8.40+ : יח"ד 16 : *בחזית צפונית, מוצעת מרפסת גג לא מקורה ע"פ נספח בשטח של 11.68 מ"ר – אין מניעה לאשר. * בחזית צפונית, מוצע סגירת מרפסת גג קיימת – היות והמרפסת גג אינה ע"פ תב"ע לא ניתן לאשר את סגירתה. *בחזית מערבית , מוצע סגירת מרפסת ע"פ תב"ע – אין מניע לאשר. קומת ג' במפלס 11.20+ : יח"ד 20 : *בחזית צפונית , מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ע"פ נספח בינוי בשטח של 6.06 מ"ר. בעומק 1.64 מ' ורוחב 3.72 מ' . ע"פ תב"ע אושרו 5.30 מ"ר למרפסת זו . יש לצמצם את השטח לשטח המותר. *בחזית מערבית, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח 5.44 מ"ר. ברוחב 3.43 מ' ובעומק 1.58 מ' . בחינת עמידות בתקנות :		

עומק: " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.58 מ' – לא פורסמה הקלה למרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין עומק המרפסת המוצעת. יצוין כי ישנה מרפסת זהה ע"פ תב"ע מתחת בדיוק למרפסת המבוקשת ובעומק זהה של 1.58 מ' . מרווח: המרפסת המוצעת הינה בתחום קוו בניין כתום המסומן ולכן אין מניעה לאשר . צמד: קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות . צל: הבניין הינו מדורג ומורכב ולכן לא נדרש תוכנית צל. חלק המסגירות המוצעות קיימות – יש לסמנם ע"ג ההרמוניקה ולסמנם להריסה. ממ"ד : מיקום הממ"ד : התקבל אישור מנהל האגף לממ"ד החורג עד לגבול מגרש. גג ממ"ד- גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ל לא שימוש- יש לציין כנדרש על גג הממ"ד " גג ללא שימוש". ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5062-תחילת תוקף 21/04/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכנית כפופות: * התוכנית תכנית מתאר 62 (מחליפה). * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית 5062 אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, שטחי בניה ומעטפת הבניין. מצב מוצע: קומת קרקע המפלס +2.80 : יח"ד 26 : מוצע תוספת שטח עיקרי קטנה יותר מהמאושר בנספח היות והשכן מתחת לא מעוניין לבנות + ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי. קומת א' במפלס +5.60 : יח"ד 12: מוצע תוספת שטח עיקרי בתואם את נספח הבינוי במדויק + ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי. מוצע סגירת מרפסת גג קיימת לא ע"פ נספח לא ניתן לאשר סגירה של מרפסת שלא מכח נספח בינוי. קומת ב' במפלס +8.40 : יח"ד 16 : מוצע ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי. מוצע סגירת מרפסת ע"פ נספח בחזית מערבית, אין מניעה לאשר. אך בחזית הצפונית לא ניתן לאשר את סגירת מרפסת המוצעת היות ולא מדובר במרפסת ע"פ נספח.		

קומת ג' במפלס 11.20+ : יח"ד 20 : תוספת שטח עיקרי תואם נספח בינוי במדויק + ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי . בחזית מערבית מוצע סגירת מרפסת מוצעת לא ניתן לאשר את הסגירה היות ולא מדובר במרפסת ע"פ תב"ע. בחזית הצפונית ניתן לאשר את הסגירה של המרפסת זיז בלבד ע"פ נספח בינוי . לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת גג המוצעת היות ואינה ע"פ נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6727.00 שהוגש מיום 17.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן בכתום. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים למעט הממ"ד שחורג. מס' קומות : במסגרת הבקשה אין תוספת קומות. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת המחסנים, אם יאושרו, יבוצע רישום הארת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה : תוכנית 5062 אישרה תוספת של שטח עיקרי – קיימת טבלת שטחים לפי דירות. מצב מוצע : קומת קרקע המפלס 2.80+ : יח"ד 26 : מוצע תוספת שטח עיקרי בשטח של 7.51 מ"ר כאשר אושר ע"פ תב"ע 23.50 מ"ר.		

קומת א' במפלס +5.60 : יח"ד 12: מוצע תוספת שטח עיקרי בתואם את נספח הבינוי במדויק בשטח של 23.76 מ"ר כאשר אושר ע"פ תב"ע 24 מ"ר . קומת ג' במפלס +11.20 : יח"ד 20 : תוספת שטח עיקרי תואם נספח בינוי במדויק בשטח של 23.99 מ"ר כאשר אושר ע"פ תב"ע 24 מ"ר . השטחים העיקריים המוצעים עומדים במותר- אין מניעה לאשר. השטחי שירות המוצעים כממ"ד יבחנו בסעיף "ממ"ד" כמו כן סגירת המרפסות בסעיף" נספח בינוי " ו "מרפסות". מרפסות/חצר : מצב מוצע : קומת קרקע המפלס +2.80 : יח"ד 26 : מוצע ריצוף חצר – אין מניעה לאשר קומת א' במפלס +5.60 : יח"ד 12: *מוצעת מרפסת גג לא מקורה ע"פ נספח בשטח של 12.03 מ"ר – אין מניעה לאשר. *מוצע סגירת מרפסת גג קיימת – היות והמרפסת גג אינה ע"פ תב"ע לא ניתן לאשר את סגירתה. קומת ב' במפלס +8.40 : יח"ד 16: *בחזית צפונית, מוצעת מרפסת גג לא מקורה ע"פ נספח בשטח של 11.68 מ"ר – אין מניעה לאשר. * בחזית צפונית, מוצע סגירת מרפסת גג קיימת – היות והמרפסת גג אינה ע"פ תב"ע לא ניתן לאשר את סגירתה. *בחזית מערבית , מוצע סגירת מרפסת ע"פ תב"ע – אין מניעה לאשר. קומת ג' במפלס +11.20 : יח"ד 20 : *בחזית צפונית , מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ע"פ נספח בינוי בשטח של 6.06 מ"ר. בעומק 1.64 מ' ורוחב 3.72 מ' . ע"פ תב"ע אושרו 5.30 מ"ר למרפסת זו . יש לצמצם את השטח לשטח המותר. *בחזית מערבית, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח 5.44 מ"ר. ברוחב 3.43 מ' ובעומק 1.58 מ' .		

בחינת עמידות בתקנות : עומק : " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.58 מ' – לא פורסמה הקלה למרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין עומק המרפסת המוצעת. יצויין כי ישנה מרפסת זהה ע"פ תב"ע מתחת בדיוק למרפסת המבוקשת ובעומק זהה של 1.58 מ' . מרווח : המרפסת המוצעת הינה בתחום קוו בניין כתום המסומן ולכן אין מניעה לאשר . צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות . צל : הבניין הינו מדורג ומורכב ולכן לא נדרש תוכנית צל. חלק המסגירות המוצעות קיימות – יש לסמנם ע"ג ההרמוניקה ולסמנם להריסה. ממ"ד : מוצע בבקשה : מוצעים ממ"דים בקומות קרקע – א' -ב' וג' שלא ע"פ נספח בינוי. שטח הממ"דים המוצעים : 14.90 מ"ר נטו. הכולל חדר רחצה של 2.97 מ"ר נטו + חדר של 11.93 מ"ר נטו . מוצעת גם מבואה של 4.60 מ"ר . השטח המוצע עומד במות ע"פ תקנה 163. 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 ואחורי הפונה לשטח פתוח עד לגבול המגרש. ע"פ תקנות תמ"א 40 ניתן לחרוג מקו בניין צידי ואחורי "עד 1 מ' באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות". התקבל אישור מנהל האגף לחריגה עד לגבול מגרש. תכנית צל : הוגשה תכנית צל לממ"ד לשאר הבניין. גג ממ"ד- גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ל לא שימוש- יש לציין כנדרש על גג הממ"ד " גג ללא שימוש".		

התקבל אישור אישור מנהל האגף לממ"ד החורג עד לגבול מגרש. יש לקבל אישור פיקוד העורף כתנאי למתן היתר. מחסן : לא מוצע מחסן בבקשה. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע להוראות התכנית ישנם הוראות לשלביות כדהלן : סעיף 9.1: "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה . במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף מעקה וכול לרווחת הדייר שמעליה." סעיף 3.ט: "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכיות בלבד, בעמודות שלמות , פרט הסגירה יצוין בהיתר הבניה". פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע למרפסות המוצעות לסגירה שלא בעמודה אחת והקלה בשלביות ביצוע- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מעיון במערכת נמצא כי במסגרת פתיחת תיק באחריות דסק שרות לקוחות התקבלו 18 חתימות המהוות 2/3 מדיירי החלקה . התקבלו חתימות כנדרש עבור בניית הממ"ד וריצוף החרת בשטח משותף. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 01/06/2026 - " לאשר את הבקשה ". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 04/05/2026 - " לאשר את הבקשה ".		

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית החלה בשטח אינה כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : בבקשה מוצע תוספת שטח עיקרי + מרפסת זיז ע"פ נספח בינוי ומרפסות גג-אין מניעה לאשר . מוצע סגירת מרפסות שונות, ניתן לאשר את סגירת המרפסות המאושרות ע"פ נספח בינוי בלבד. מוצע ממ"דים בעמודה בחריגה עד לגבול מגרש – התקבל אישור מנהל האגף. בנוסף מוצעת מרפסת זיז שלא ע"פ נספח הדורשת פירסום הקלה לעומק מעל 1.5 מ'. ההקלה לא פורסמה כנדרש ולכן מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה.		
הקלה לסגירת מרפסות בזכוכית ואלומיניום שלא בעמודות שלמות - מרפסות קיימות ומוצעות הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת ממ"ד ומרפסות הקלה מקו בנין בגין תוספת ממ"ד עד גבול חלקה - במקום אזור גינון, מעבר חיצוני הולכי רגל קיים מחוץ לגבול מגרש. הקלה בשלבויות ביצוע - בניה חלקית / שכן לא מעוניין	28/04/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

בבקשה מוצע תוספת שטח עיקרי + מרפסת זיז ע"פ נספח בינוי ומרפסות גג -אין מניעה לאשר .
מוצע סגירת מרפסות שונות, ניתן לאשר את סגירת המרפסות המאושרות ע"פ נספח בינוי בלבד.
מוצע ממ"דים בעמודה בחריגה עד לגבול מגרש – התקבל אישור מנהל האגף.

בנוסף מוצעת מרפסת זיז שלא ע"פ נספח הדורשת פירסום הקלה לעומק מעל 1.5 מ'. ההקלה לא פורסמה כנדרש ולכן מובא להכרעת הועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה.

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, שטחי בניה ומעטפת הבניין .

קומת א' במפלס +5.60 :

יח"ד 12: מוצע תוספת שטח עיקרי בתואם את נספח הבינוי במדויק + ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי. מוצע סגירת מרפסת גג קיימת לא ע"פ נספח לא ניתן לאשר סגירה של מרפסת שלא מכח נספח בינוי.

קומת ב' במפלס +8.40 :

יח"ד 16 : מוצע ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי.

מוצע סגירת מרפסת ע"פ נספח בחזית מערבית , אין מניעה לאשר. אך בחזית הצפונית לא ניתן לאשר את סגירת מרפסת המוצעת היות ולא מדובר במרפסת ע"פ נספח.

קומת ג' במפלס +11.20 :

יח"ד 20 : תוספת שטח עיקרי תואם נספח בינוי במדויק + ממ"ד עם מבואה בשונה מנספח בינוי .

בחזית מערבית מוצע סגירת מרפסת מוצעת לא ניתן לאשר את הסגירה היות ולא מדובר במרפסת ע"פ תב"ע.

בחזית הצפונית ניתן לאשר את הסגירה של המרפסת זיז בלבד ע"פ נספח בינוי .

לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת גג המוצעת היות ואינה ע"פ נספח בינוי.

מרפסות/חצר :

מצב מוצע :

קומת א' במפלס +5.60 :

יח"ד 12 : *מוצעת מרפסת גג לא מקורה ע"פ נספח בשטח של 12.03 מ"ר – אין מניעה לאשר.

*מוצע סגירת מרפסת גג קיימת – היות והמרפסת גג אינה ע"פ תב"ע לא ניתן לאשר את סגירתה.

קומת ב' במפלס +8.40 :

יח"ד 16 : *בחזית צפונית, מוצעת מרפסת גג לא מקורה ע"פ נספח בשטח של 11.68 מ"ר – אין מניעה לאשר.

* בחזית צפונית, מוצע סגירת מרפסת גג קיימת – היות והמרפסת גג אינה ע"פ תב"ע לא ניתן לאשר את סגירתה.

* בחזית מערבית, מוצע סגירת מרפסת ע"פ תב"ע – אין מניעה לאשר.

קומת ג' במפלס +11.20 :

יח"ד 20 : *בחזית צפונית, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ע"פ נספח בינוי בשטח של 6.06 מ"ר. בעומק 1.64 מ' ורוחב 3.72 מ'. ע"פ תב"ע אושרו 5.30 מ"ר למרפסת זו. יש לצמצם את השטח לשטח המותר.

* בחזית מערבית, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח 5.44 מ"ר. ברוחב 3.43 מ' ובעומק 1.58 מ'.

בחינת עמידות בתקנות :

עומק : " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " .

עומק המרפסת המוצעת הינו 1.58 מ' – לא פורסמה הקלה למרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין עומק המרפסת המוצעת. יצויין כי ישנה מרפסת זהה ע"פ תב"ע מתחת בדיוק למרפסת המבוקשת ובעומק זהה של 1.58 מ' .

מרווח : המרפסת המוצעת הינה בתחום קו בניין כתום המסומן ולכן אין מניעה לאשר .

צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות .

צל : הבניין הינו מדורג ומורכב ולכן לא נדרש תוכנית צל.

חלק המסגירות המוצעות קיימות – יש לסמנם ע"ג ההרמוניקה ולסמנם להריסה.

ממ"ד :

מיקום הממ"ד :

התקבל אישור מנהל האגף לממ"ד החורג עד לגבול מגרש.

גג ממ"ד- גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ל לא שימוש- יש לציין כנדרש על גג הממ"ד " גג ללא שימוש".

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2017/0916.03</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ראובן יוסף שפירא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיא
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

מאיר בלבן 18 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	15	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4838	תחילת תוקף	12/10/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 21.07.1999 בת.ב 1973/0558.01 ובו אושר " תוספת מרפסות וחדרים".

- בתאריך 21.08.2005 בת.ב 1973/0558.02 ובו אושר " תוספת עבור יח"ד אחת בקומת הקרקע".

- בתאריך 18.07.2013 בת.ב 2010/0144.00 ובו אושר " תוספת מרפסת סוכה".

- בתאריך 28.11.2017 בת.ב 2010/0144.01 ובו אושר " תוספת קומה, חדר מחוץ ומרפסת גג".

- בתאריך 03.11.2014 בת.ב 2014/0192.00 ובו אושר "הרחבות מרפסות מקורות עפ"י תב"ע מס' 4838 + מרפסות ופתיחת חלונות בחזית מערבית." .

- בתאריך 24.12.2020 בת.ב 2017/0916.00 ובו אושר " תוספת קומה, חדר מחוץ, 5% השלמת גג ומרפסת

זיז".

- בתאריך 24.05.2021 בת.ב 2017/0916.01 ובו אושר " תוספת בניה ע"י 5% השלמת קומת גג".

- בתאריך 21.09.2022 בת.ב 2017/0916.02 ובו אושר " תוספת מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' מאיר לבן 18, בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש : 30645 חלקה : 15.

מצב מוצע :

קומת ב' במפלס +4.20 :

חזית מערבית- מש' שפירא-מוצעות שתי מרפסות זיז ושינוי בפתחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" בניית מרפסות זיז בחריגה מקו בניין, בעומק של 2 מטר בשונה ממטר וחצי המותרים,

ובשונה מנספח הבינוי של תכנית 4838 . "

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.05.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15 .

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

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות האגף למרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4838 תחילת תוקף : 12/10/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4838 -תחילת תוקף 12/10/1998, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות : * תקנות התכנון והבניה. * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 08/08/1991. * אי 3907 -תחילת תוקף 17/08/1998. סטייה ניכרת : בתכנית 4838 חל סעיף 8- "כל הוראות תוכנית מס' 4535 זו ממצות את האפשרות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התוכנית יראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שע"פ סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה. " מדובר בסעיף גורף בהתאם לפסיקה של וועדת ערר ע"כ סעיף זה	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 4838 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 17 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה מנספח הבינוי " מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +4.20 : חזית מערבית- מש' שפירא-מוצעות שתי מרפסות זיז ושינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6524.00 שהוגש מיום 16.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת זיז המועצות חורגות מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : לא מוצע בבקשה זו תוספת קומה- לא רלוונטי. גבהים : לא מוצע בבקשה זו תוספת גובה- לא רלוונטי. מס' יח"ד : אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה זו רק שטחי מרפסות.		

שלביות ביצוע: תבע 4838 -סעיף 10,ד'- "תותר הוצאת היתר בניה כאשר הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעל. הבניה בשלבים תותר, ובלבד שפרט החיבור בין תוספת מוצעת לדירה לבין תוספת שתיבנה בעתיד יהא כמפורט בנספח מס' 1 – לא מוצע בבקשה זו תוספת בנייה ע"כ לא רלוונטי. מרפסות זיז : בבדיקה במערכת בהיתר 2017/916.2 אושרה מרפסת לדירת מס' 12 אך המפלס המופיע בהיתר זה אינו נכון, כאשר המרפסת נבנה במפלס הנכון בפועל. במסגרת הבקשה הנוכחית התקבלה הריסה של המרפסת שאושרו כביכול במפלס +4.20 והעברתה למפלס +1.40. מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +4.20 : חזית מערבית- משי' שפירא-מוצעות שתי מרפסות זיז חורגות מקווי בנין. מרפסת צפונית- בשטח- 7.47 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה-במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר . מרפסת מזרחית- בשטח- 4.11 מ"ר. בעומק- 1.30 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק עד 1.5 מ' – עומד במותר. במרווח- חזית קדמית 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. תוכנית צל- לא נדרש היות ולכל העמודה ישנם מרפסות/ תכנית צל עתידית למרפסות ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד. תימוכין קניינים : לא נדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שפ"ע : לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : תבע 4838- לא חל סעיף נוהל בקרה. חוות דעת תכנונית : המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות האגף למרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/05/2026	בניית מרפסות זיז בחריגה מקו בניין, בעומק של 2 מטר בשונה ממטר וחצי המותרים, ובשונה מנספח הבינוי של תכנית 4838.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות האגף למרפסות ע"כ אין מניעה לאשר.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0141.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ליח"ד ותוספת מרפסת זיזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	האוז בן ציון שלום
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 3 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ב	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/06	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

מעיון במערכת ייעודי קרקע נמצא לא קיימים היתרים שיצאו בבניין זה.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין קיים בן 2 קומות וקומה אחת מתחת הקרקע המשמש למגורים ברח' שלמה זלמן דרוק 3, בשכ' רמת שלמה.

גוש : 30565, חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

חזית מערבית :

מוצעת הרחבה ליח"ד מס' 6 ע"ח מרפסת שרות ומרפסת גג לא מקורה, מוצעים קירות להריסה.

חזית צפונית :

מוצעת הרחבה ליח"ד 6 ע"ג הקרקע.

חזית דרומית :

מוצעת הרחבת המדרגות ע"י הוזזת גרם המדרגות המערבי לכיוון מערב ונוצר פיר גדול יותר.

קומה ב', מפלס +2.86 :

חזית מערבית :

מוצעת הרחבה ליח"ד 6 ע"ח מרפסת גג לא מקורה ומעל ההרחבה המוצעת בקומת כניסה, מוצעים קירות להריסה.

מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל ההרחבה המוצעת בקומת כניסה.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית :

מוצעת הרחבת המדרגות ע"י הוזזת גרם המדרגות המערבי לכיוון מערב ונוצר פיר גדול יותר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות 13.11.2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

כעת לבקשה זו לא קיימים מתנגדים.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 204.

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

מידע קודם

מתאריך		
מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת גג ומרפסת זיז לדירה מס' 6. הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי כמותר בהוראות תב"ע 1132786 – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : חזית דרומית : מוצעת הרחבת המדרגות ע"י הוזזת גרם המדרגות המערבי לכיוון מערב ונוצר פיר גדול יותר, בעקבות כך נוצר שטחי מדרגות כפולים גדולים יותר מגרם המדרגות הנוכחי, מבוקש להוריד שטחים אלו מסך השטחים העיקריים הקיימים ולנייד אותם לחזית הצפונית. בקומת כניסה נותרו 1.79 מ"ר לניצול. בקומה ב' נותרו 3.79 מ"ר לניצול. סה"כ : 5.58 מ"ר – לא ניתן לאשר, יש להסיר מהבקשה. קומת כניסה, מפלס +0.00 : חזית צפונית : 5.86 מ"ר – מכוח יתרה שנוצרה בעקבות הגדלת המדרגות – לא ניתן לאשר, יש להסיר מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.	20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/06 תחילת תוקף :	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

02/03/1998 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 1132786 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת – תחילת תוקף 02.04.2024. 14000ב' מגורים – תחילת תוקף 05.09.2015. תוכניות כפופות: 1973ב' אזור מגורים 4 מיוחד – תחילת תוקף 11.03.1993. תקנות התכנון והבניה. מבטלת: תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: בתוכנית 14000ב' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 ה': מס' יחידות הדיור המירבי. קווי הבניין, כל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת. מס' הקומות המירבי. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש. עפ"י תכנית 1132786: סעיף 4.1.2 א' (4): "התרת הקמת מרפסות זיז עפ"י תקנות התכנון והבניה - תותר הקמת מרפסות זיז מקורות או שאינן מקורות, באופן שלכל יח"ד תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כלל		

המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מסי יח"ד בבניין. בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר ו/או במרפסת שמתחת למרפסת המוצעת, נשמרת האפשרות להקמת סוכה, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו". – מוצעת מרפסת זיז בשטח של 7 מ"ר - אין מניעה לאשר. 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 אישורו לני"ל". – מוצע שטחים היוצרים נסיגות בבינוי בשונה מנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. סעיף 4.1.2 ב' (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". - מוצעת תוספת בניה ותוספת מרפסות ליח"ד זו בלבד – אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6748.00 שהוגש מיום 27.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום – עפ"י תכנית 14000 ב'. המוצע עומד בקווי הבניין המותרים.		

שלביות ביצוע : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתוכנית 14000ב' 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 14000ב' חל נספח בינוי מס' 9, טיפוס ט'2 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". - מוצע שטחים היוצרים נסיגות בבינוי בשונה מנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י הוראות תכנית 14000ב' שטחי הבניה המותרים הינם : 208		

מ"ר שטח עיקרי לכל הבניין. עפ"י נספח בינוי : קומת כניסה, מפלס +0.00 : 111 מ"ר. קומה ב', מפלס +2.86 : 97 מ"ר. שטח הבניה המותר ליח"ד מס' 6 : קומת כניסה, מפלס +0.00 : 31.4 מ"ר. קומה ב', מפלס +2.86 : 24.2 מ"ר. סה"כ : $31.4 + 24.2 = 55.6$ מ"ר מוצע בבקשה : חזית דרומית : מוצעת הרחבת המדרגות ע"י הוזהר גרם המדרגות המערבי לכיוון מערב ונוצר פיר גדול יותר, בעקבות כך נוצר שטחי מדרגות כפולים גדולים יותר מגרם המדרגות הנוכחי, מבוקש להוריד שטחים אלו מסך השטחים העיקריים הקיימים ולנייד אותם לחזית הצפונית. בקומת כניסה נותרו 1.79 מ"ר לניצול. בקומה ב' נותרו 3.79 מ"ר לניצול. סה"כ : 5.58 מ"ר – לא ניתן לאשר, יש להסיר מהבקשה. קומת כניסה, מפלס +0.00 : חזית מערבית : 30.95 מ"ר – לפי נספח בינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. חזית צפונית : 5.86 מ"ר – מכוח יתרה שנוצרה בעקבות הגדלת המדרגות – לא ניתן לאשר, יש להסיר מהבקשה. קומה ב', מפלס +2.86 : 23.96 מ"ר בשונה מנספח הבינוי בקומה זו – אין מניעה לאשר. (חישוב שטחי המרפסות – ראה סעיף מרפסות) מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין.		

מרפסת גג : קומה ב', מפלס +2.86 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל ההרחבה המוצעת בקומת כניסה בעומק 1.8 מ', ברוחב 7.27 מ', בשטח של 12.91 מ"ר. – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +2.86 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ', ברוחב 3.7 מ', בשטח של 7.03 מ"ר. עפ"י תכנית 1132786, סעיף 4.1.2 א' (4) : "התרת הקמת מרפסות זיז עפ"י תקנות התכנון והבניה - תותר הקמת מרפסות זיז מקורות או שאינן מקורות, באופן שלכל יח"ד תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כלל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין". בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר ו/או במרפסת שמתחת למרפסת המוצעת, נשמרת האפשרות להקמת סוכה, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו". – אין מניעה לאשר. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת ממ"ד. ניהול מי נגר : עפ"י תכנית 14000ג', סעיף 6.1 : "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" – לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : לא נדרש היות והבניה צמודה לדירת המבקש ותואמת ברובה		

לנספח הבינוי. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 08.01.2026 - "לאשר את הבקשה". 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". הבניין נבנה אחרי 1980 ולכן אין צורך בנוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת גג ומרפסת זיז לדירה מס' 6. הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי כמותר בהוראות תב"ע 1132786 – אין מניעה לאשר. מוצעים שטחים מכוח הורדה כפולה של מדרגות שמבוקשות להרחבה בהיתר זה – לא ניתן לאשר, יש להסיר שטחים אלו מהבקשה. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת והוסרה. כעת לבקשה זו לא קיימים מתנגדים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת גג ומרפסת זיו לדירה מס' 6.

הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי כמותר בהוראות תב"ע 1132786 – אין מניעה לאשר.

שטחי בניה :

חזית דרומית : מוצעת הרחבת המדרגות ע"י הוזזת גרם המדרגות המערבי לכיוון מערב ונוצר פיר גדול יותר, בעקבות כך נוצר שטחי מדרגות כפולים גדולים יותר מגרם המדרגות הנוכחי, מבוקש להוריד שטחים אלו מסך השטחים העיקריים הקיימים ולנייד אותם לחזית הצפונית.

בקומת כניסה נותרו 1.79 מ"ר לניצול.

בקומה ב' נותרו 3.79 מ"ר לניצול.

סה"כ : 5.58 מ"ר – לא ניתן לאשר, יש להסיר מהבקשה.

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

חזית צפונית : 5.86 מ"ר – מכוח יתרה שנוצרה בעקבות הגדלת המדרגות – לא ניתן לאשר, יש להסיר מהבקשה.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2002/0227.15</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים+ מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזנטל אהרון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אליה אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	44

כתובת האתר

לואי ליפסקי 39 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	5	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 14.11.1976 בת.ב. 1975/0233.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 09.10.2003 בת.ב. 2002/0227.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות".

- בתאריך 02.05.2006 בת.ב. 2002/0227.02 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת".

- בתאריך 07.11.2007 בת.ב. 2002/0227.03 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת".

- בתאריך 12.12.2007 בת.ב. 2006/0359.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת".
- בתאריך 17.09.2008 בת.ב. 2006/0707.00 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות".
- בתאריך 06.04.2009 בת.ב. 2006/0269.00 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות".
- בתאריך 30.10.2013 בת.ב. 2002/0227.06 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת".
- בתאריך 22.03.2012 בת.ב. 2006/0359.01 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת".
- בתאריך 05.09.2012 בת.ב. 2006/0707.01 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות".
- בתאריך 30.10.2012 בת.ב. 2006/0707.03 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת".
- בתאריך 05.08.2015 בת.ב. 2002/0227.13 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ומרפסת".
- בתאריך 19.05.2016 בת.ב. 2002/0227.12 ובו אושר "בניית עמודים לתוספת קיימת".
- בתאריך 03.12.2018 בת.ב. 2006/0707.04 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת סגורה".
- בתאריך 03.11.2014 בת.ב. 2006/0707.06 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת וחדר מחוזק".
- בתאריך 25.09.2017 בת.ב. 2006/0707.07 ובו אושר "תוספות בניה, ממ"דים ומחסנים".
- בתאריך 15.05.2008 בת.ב. 2007/0010.00 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת וסגירת מרפסת".
- בתאריך 17.06.2009 בת.ב. 2007/0155.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת".
- בתאריך 24.12.2013 בת.ב. 2011/0001.00 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות".
- בתאריך 12.03.2015 בת.ב. 2011/0001.01 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת סגורה וריצוף חצר".
- בתאריך 19.03.2020 בת.ב. 2011/0001.02 ובו אושר "תוספת בניה וחדר מחוזק".
- בתאריך 13.08.2015 בת.ב. 2013/0547.00 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת וחדר מחוזק".
- בתאריך 01.05.2019 בת.ב. 2016/0875.00 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות".
- בתאריך 22.02.2022 בת.ב. 2004/0172.01 ובו אושר "תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות".
- בתאריך 06.09.2022 בת.ב. 2017/0798.00 ובו אושר "תוספות בניה".
- בתאריך 13.02.2023 בת.ב. 2020/0208.00 ובו אושר "תוספות בניה, ממ"דים ומחסנים".
- בתאריך 29.07.2024 בת.ב. 2014/0270.02 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסת".
- בתאריך 31.12.2024 בת.ב. 2020/0543.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת".
- בתאריך 19.02.2026 בת.ב. 2016/1323.01 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת, ממ"ד ומחסן".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין מדורג קיים בן 5 קומות וקומת מרתף המשמש למגורים, ברח' לואי ליפסקי 39, בשכ' רמות.

גוש : 30718, חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +8.70 :

ליח"ד של משפחת רוזנטל מוצעת הרחבת בינוי ומרפסת גג מעל בינוי קיים ו-2 מרפסות זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה :

"הקלה בגין בניית מרפסת זיז החורגת מקו בניין בעומק של עד 2 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר לדירה"

תום מועד להגשת התנגדויות : 16.12.2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו לא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת גג ומרפסות זיז. הבינוי תואם תב"ע, פרט למרפסות הזיז, פורסמה הקלה כנדרש. הבקשה מופנית למשלוח הודעות לפרסום תכנית צל לשאר דיירי הכניסה. מרפסת זיז :. קומה ב', מפלס +8.70 : חזית דרומית ומזרחית : תכנית צל :

הוצגה תכנית צל לעמודה אחת בלבד – יש להציג תכנית צל לכל דיירי הכניסה. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 4925 אזור מגורים מיוחד – תחילת תוקף 17.09.2001. תוכניות כפופות : 2264 אזור מגורים 1 – תחילת תוקף 07.07.1977. תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 4925 לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5161.00 שהוגש מיום 02.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין מסומנים באדום. קו הבניין המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה.	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

הבינוי המוצע הינו בתוך קו בניין כתום, למעט מרפסות זיז – פורסמה הקלה כנדרש (יבחנו בסעיף מרפסות). ישנה חריגה מקו בניין אדום, אך בשיחה מול רויטל ממחלקת מידע הובהר כי קו הבניין האדום לא סומן נכון היות והתשריט אינו ברור, וככל והבינוי עומד בקו בניין כתום אין מניעה לאשר. הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין למעט מרפסות הזיז – יבחנו בסעיף מרפסות. שלביות ביצוע: תכנית 4925, סעיף 9 י': 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבננה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. 2. מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יח"ד הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף, תיבננה בהינף אחד בלבד. 3. למרות האמור לעיל בסעיף קטן 1 לעיל כל תוספות הבניה לדירות מס' 86, 81, 74, 67 בבניין מס' 39 תיבננה בהינף אחד בלבד. 4. למרות האמור לעיל בסעיף קטן 1 לעיל כל תוספות הבניה לדירות מס' 58, 53, 48, 43 בבניין מס' 39 תיבננה בהינף אחד בלבד. 5. למרות האמור לעיל בסעיף קטן 1 לעיל כל תוספות הבניה לדירות מס' 57, 52, 47, 42 בבניין מס' 39 תיבננה בהינף אחד בלבד." הבינוי המוצע עומד בהוראות שלבי הביצוע. נספח בינוי: בתוכנית חל נספח בינוי שותק, דהיינו מחייב. קומה ב', מפלס +8.70: מוצע הרחבת בינוי ומרפסת גג התואם במדויק לנספח הבינוי – עומד במותר. בנוסף מוצעות 2 מרפסות זיז אשר חורגות מקו הבניין ומוצעות בשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה כנדרש לעניין מרפסות הזיז – עומד במותר.		

שטחי בניה : עפ"י הוראות תכנית 4925 שטחי הבניה המותרים הינם : 1810.84 מ"ר שטח עיקרי לכל הבניין. עפ"י נספח בינוי שטחי הבניה המותרים ליח"ד של המבקש : 18.72 מ"ר. מוצע בבקשה : 20.07 מ"ר – חורג מהמותר, יש לתקן ל-18.72 מ"ר. בנוסף מוצעות מרפסות גג וזיז – יבחנו בסעיף מרפסות. השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +8.70 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה ע"י תוספת מרפסת המוצעת בנספח הבינוי בקומה ג', הממוקמת מעל בינוי קיים בהיתר 2006/359.1 ותואמת במדויק לנספח הבינוי. בעומק 2.3 מ', ברוחב 3.86 מ', בשטח של 8.87 מ"ר – עומד במותר. מרפסת זיז :. קומה ב', מפלס +8.70 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה אשר מקורה חלקית ע"י מרפסת צל מוצעת, ואינה תואמת נספח בינוי ומבוקשת במסגרת של הקלה. בחנית עמידתה בתקנות :		

עומק : מוצעת בעומק של 1.69 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 – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח כולל של 8.02 מ"ר, כאשר מתוכה 2.75 מ"ר מקורה ו-5.27 מ"ר לא מקורה. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות לדירה הינו עד 14 מ"ר. קיימת מרפסת גג מקורה לדירה בשטח של 8.87 מ"ר. חישוב מרפסות מקורות לדירה : $2.75 + 8.87 = 11.62$ מ"ר – עומד במותר. מרווחים : מוצעת במרווח של 6 מ' בקו בניין קדמי. עפ"י תקנות, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. חישוב 40% : $6 * 40\% = 2.4$ מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 1.69 מ' – עומד במותר. תכנית צל : הוצגה תכנית צל לעמודה אחת בלבד – יש להציג תכנית צל לכל דיירי הכניסה. צמד מרפסות : קיימת מרפסת זיז בקומת קרקע המהווה צמד. קומה ב', מפלס +8.70 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה שאינה תואמת נספח בינוי ומבוקשת במסגרת של הקלה. בחינת עמידתה בתקנות : עומק :		

מוצעת בעומק של 1.2 מ'. עפ"י תקנות, בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח של 3.99 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות לא מקורות הינו ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות – עומד במותר. מרווחים : מוצעת במרווח של 6.9 מ' בקו בניין קדמי. עפ"י תקנות, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. חישוב 40% : $6.96 * 40\% = 2.8$ מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק 1.69 מ' – עומד במותר. תכנית צל : הוצגה תכנית צל לעמודה אחת בלבד – יש להציג תכנית צל לכל דיירי הכניסה. צמד מרפסות : קיימות מרפסות נוספות בחזית המהוות צמד. תימוכין קניינים : לא נדרש היות והבניה אינה בשטח משותף. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18.11.2025 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת גג ומרפסות זיז. הבינוי תואם תב"ע, פרט למרפסות הזיז, פורסמה הקלה כנדרש. לא הוצגו תכנית צל למרפסות הזיז – יש להציג. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בגין בניית מרפסת זיז החורגת מקו בניין בעומק של עד 2 מ"מ ובשטח של עד 12 מ"ר לדירה.	25/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת גג ומרפסות זיז.

הבינוי תואם תב"ע, פרט למרפסות הזיז, פורסמה הקלה כנדרש.

הבקשה מופנית למשלוח הודעות לפרסום תכנית צל לשאר דיירי הכניסה.

מרפסת זיז .:

קומה ב', מפלס +8.70 :

חזית דרומית ומזרחית :

תכנית צל :

הוצגה תכנית צל לעמודה אחת בלבד – יש להציג תכנית צל לכל דיירי הכניסה.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2017/0646.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תבע, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת זיז, תוספת מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלזר מיכאל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

טללים 14, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
8140	תחילת תוקף	08/08/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 09.08.2022 בת.ב 2017/0646.01 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת, ממ"ד, מחסן וריצוף חצר".

- בתאריך 13.03.2023 בת.ב 2002/0413.11 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת, ממ"ד ומחסן".

- בתאריך 28.12.2023 בת.ב 2017/0646.00 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת, ממ"ד, מחסן וריצוף חצר".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין מדורג קיים בן 5 קומות וקומת מרתף, עם 4 כניסות המשמש למגורים, ברח' טללים 14, בשכ' רמות.

גוש : 30717, חלקה : 19.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -0.05 :

חזית צפונית מערבית :

ליח"ד מס' 14 מוצע מחסן.

קומה ב', מפלס +8.25 :

חזית צפונית :

ליח"ד מס' 14 מוצעת הרחבת בינוי מעל בינוי קיים, ממ"ד, שטח אטום ומרפסת זיז לא מקורה, מוצעים קירות להריסה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין."

2. הקלה בדבר בניית מרפסת בשונה מנספח."

3. הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר מחוץ לקו בניין."

4. הקלה מנספח בינוי בתב"ע 4922 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח."

5. הקלה בדבר בניה בשונה משלביות ביצוע ולא בהינף אחד."

תום מועד להגשת התנגדויות : 02.12.2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19.

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

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מדובר בבקשה לתוספת בינוי, ממ"ד, מרפסת זיז ומחסן. המחסן והממ"ד עומדים במותר למעט תכנית צל שלא הוצגה לממ"דים. מרפסת הזיז אינה מאושרת בגודלה הנוכחי, יש לצמצם ל-1.92 מ' המותרים או לחילופין לצמצם את העומק המזרחי ל-90 ס"מ בתוך תחום קווי הבניין למרפסות. בשטחי הבניה ישנה חריגה - יש לצמצם ל-21.5 מ"ר המותרים. שטחי בניה : מוצע בבקשה : 23.85 מ"ר שטח עיקרי – יש לצמצם ל-21.5 מ"ר המותרים. מרפסת זיז :. מרווחים : מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין למרפסות ובחלקה חורגת ב- 1.10 מ' מקו בניין. בחלק המזרחי מוצעת במרווח של 30 מ' בחזית אחורית. עפ"י תקנות, בקו בניין אחורי מותרת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. מוצעת בחריגה של 1.10 מ' – עומד במותר. אולם בחלק הצפוני מוצעת במרווח של 4.80 מ' בחזית אחורית. חישוב 40% למרווח : $4.80 * 40\% = 1.92$ מ'. מוצעת בחריגה של 4.47 מ' – אינו עומד המותר, יש לצמצם ל-1.92 מ' המותרים או לחילופין לצמצם את העומק המזרחי ל-90 ס"מ בתוך תחום קווי הבניין למרפסות. ממ"ד : תכנית צל :	20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל – יש להראות תכנית צל ליתר יחיד בחלקה, ולאחמ"כ משלוח הודעות / חתימות פוזיטיביות בגין תכנית הצל. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8140 תחילת תוקף: 08/08/2002 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 8140 אזור מגורים מיוחד – תחילת תוקף 08.08.2002. 4922 אזור מגורים מיוחד – תחילת תוקף 21.04.2000. תוכניות כפופות: 1895 אזור מגורים 1 – תחילת תוקף 10.11.1977. תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. תב"ע 8140 כוללת בתוכה את תב"ע 4922, אולם בבקשה זו מוצעת תוספת שהינה רק מכוח תב"ע 4922 ולכן בחו"ד זו ישנה התייחסות רק לתב"ע זו. סטייה ניכרת: בתוכנית 4922 לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין:	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6845.00 שהוגש מיום 10.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום הינו קו בניין מירבי לתוספות בחזיתות. הקו המסומן בכחול הינו קו בניין מירבי לתוספת מחסנים. הקו המסומן בירוק הוא קו בניין מירבי לתוספת קומה. בתיק המידע קווי הבניין סומנו עפ"י תב"ע 8140, אך בבקשה זו מבוקש תוספת רק מכח תב"ע 4922 ולכן קווי הבניין מסומנים עפ"י התוספות שמופיעות בנספח הבינוי. התוספת חורגת מקווי הבניין ואינה תואמת נספח במדויק כאשר הנספח נתן קו בניין לתוספות בנסיגה פנימית מקונטור המבנה בחלק המערבי ואילו כאן מבוקשת הבניה עד לקו הקונטור וכן בחלק המזרחי מבוקשת הבניה בחריגה מקו הבניין המאושר בנספח. התוספת מבוקשת מעל קונטור בניה מבוקש ומאושר בקומה למטה בתיק 2002/0413.13, בחלק השמאלי שנושק לחדר המגורים ישנה מגרעת אשר לא נשארו לה יתרת שטחים ולכן מבוקש חלק זה לאיטום ע"מ לשמור על חזית אחידה ובהתאמה לקומה למטה, עניין זה תואם עם ר"צ בתיק הנ"ל. מדובר בחריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים חורגת בפחות מ-10% מהמרווח – ע"כ אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד החורג מקווי הבניין, מיקום הממ"ד הינו במיקום מדויק מעל הממ"ד המאושר בקומה למטה ופורסמה הקלה לעניין הממ"ד – ע"כ עומד במותר ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מרפסת זיז בשונה מהמאושר בנספח בינוי החורגת מקווי הבניין – יבחן בסעיף מרפסות. שלביות ביצוע: תכנית 4922, סעיף 9 ז': "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה גמר הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה". המוצע עומד בהוראות שלביות הביצוע. נספח בינוי:		

בתוכנית 4922 חל נספח בינוי שותק, דהיינו מחייב. מוצע בנספח הבינוי : ליח"ד מס' 14 מוצע הרחבת בינוי בחלק הצפוני בנסיגה פנימית מקונטור המבנה בחלק המערבי, ומרפסת זיז מקורה בחלקה. מבוקש בבקשה זו : ליח"ד מס' 14 מבוקש הרחבת בינוי וממ"ד בחלק הצפוני בקונטור המבנה בחלק המערבי ולא בנסיגה כפי המופיע בנספח, וכן בחלק המזרחי מבוקשת הבניה בחריגה מקו הבניין שאושר בנספח. בחלק בשמאלי שנושק לחדר המגורים ישנה מגרעת אשר לא נשארו לה יתרת שטחים ולכן מבוקש חלק זה לאיטום ע"מ לשמור על חזית אחידה ובהתאמה לקומה למטה, עניין זה תואם עם ר"צ בת.ר קודם : 2002/0413.13 – עומד במותר. בנוסף מבוקשת מרפסת זיז בשונה מנספח כאשר המרפסת מבוקשת לאורך החזית המזרחית ולא לרוחב החזית הצפונית כפי שמופיע בנספח – המרפסת תיבחן בסעיף מרפסות. שטחי בניה : עפ"י תכנית 4922 שטחי הבניה המותרים ליח"ד מס' 14 : 21.5 מ"ר שטח עיקרי. מוצע בבקשה : 23.85 מ"ר שטח עיקרי – יש לצמצם ל-21.5 מ"ר המותרים. בנוסף מוצע שטח שירות למחסן : 8.45 מ"ר. המחסן מבוקש בהתאם לתוכנית צל שהוגשה ואושרה בת.ר 2017/0646.01. המחסנים מבוקשים מכוח סעיף 9 ה' בתכנית 4922 : "חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה ייסגרו בקירות אבן מסוג סיתות, כיחול וגוון אבן הבניין הקיים בחזית ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלה יהיו שטחים משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה, וישמשו כמחסנים לדיירי אותה עמודה". – ע"כ המחסן עומד במותר ואין מניעה לאשר. בנוסף מבוקשים ממ"ד ומרפסת זיז – ייבחנו בסעיפים הרלוונטים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות.		

גובה בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מרפסת זיז :. קומה ב', מפלס +8.25 : חזית צפונית : ליח"ד מס' 14 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית ע"י מרפסת בקומה ג' שמאושרת בתב"ע 4922, החורגת חלקית מקו בניין למרפסות. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ומעל 1.5 מ' בכפוף להקלה, פורסמה הקלה כנדרש - עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח כולל של 13.10 מ"ר, מתוכם 9.4 מ"ר מקורה ו- 3.7 מ"ר לא מקורה. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות לדירה הינו עד 14 מ"ר – עומד במותר. ושטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות – עומד המותר. מרווחים : מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין למרפסות ובחלקה חורגת ב- 1.10 מ' מקו בניין. בחלק המזרחי מוצעת במרווח של 30 מ' בחזית אחורית. עפ"י תקנות, בקו בניין אחורי מותרת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. מוצעת בחריגה של 1.10 מ' – עומד במותר. אולם בחלק הצפוני מוצעת במרווח של 4.80 מ' בחזית אחורית. חישוב 40% למרווח : $4.80 * 40\% = 1.92$ מ'.		

מוצעת בחריגה של 4.47 מ' – אינו עומד המותר, יש לצמצם ל-1.92 מ' המותרים או לחילופין לצמצם את העומק המזרחי ל-90 ס"מ בתוך תחום קווי הבניין למרפסות. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל, היות וליח"ד זו מאושר מרפסת בתב"ע וכעת מבוקשת בשינוי. צמד מרפסות: ישנה מרפסת נוספת בקומה א' המהווה צמד – עומד במותר. ממ"ד: מבוקש תוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי מעבר לקו בניין ומוצע במסגרת הקלה. שטח: הממ"ד מוצע בשטח כולל של 9 מ"ר + קירות. מיקום הממ"ד: הממ"ד מוצע בחזית קדמית החלק המערבי ובחזית אחורית בחלק הצפוני. עפ"י תמ"א 40: בחריגה מקו בניין קדמי ואחורי - תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש ועד 1 מ' באישור ר"ר. הממ"ד מוצע במרווח של 22.6 מ' מגבול המגרש בחזית קדמית בחלק המערבי, ובמרווח של 35 ס"מ מגבול המגרש בחזית אחורית בחלק הצפוני. מיקום הממ"ד הינו במיקום מדויק מעל הממ"ד המאושר בקומה למטה בת.ר. 2017/0646.01 – ע"כ אין מניעה לאשר. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל – יש להראות תכנית צל ליתר יח"ד בחלקה, ולאחמ"כ משלוח הודעות / חתימות פוזיטיביות בגין תכנית הצל. תימוכין קניינים: נדרש חתימות של 1/3 מדיירי הכניסה אשר מהווים 1/2 מדיירי העמודה, ובנוסף נדרשת חתימה של 1/3 מהכניסות הסמוכות בלבד. התקבלו חתימות של 5 דיירים מתוך 8 דיירי הכניסה, 3 חתימות מתוך 4 דיירי העמודה, ו-11 חתימות מתוך 16 דיירים מהכניסות הסמוכות – עומד במותר.		

הממ"ד עומד במותר. תנאי לאישור יהיה קבלת אישור פקע"ר. תימוכין קניינים : עבור המחסן : נדרש 2/3 חתימות מבעלי העמודה. התקבלו 3 חתימות מתוך 4 דיירי העמודה – עומד במותר. עבור הממ"ד : נדרש חתימות של 1/3 מדיירי הכניסה אשר מהווים 1/2 מדיירי העמודה, ובנוסף נדרשת חתימה של 1/3 מהכניסות הסמוכות בלבד. התקבלו חתימות של 5 דיירים מתוך 8 דיירי הכניסה, 3 חתימות מתוך 4 דיירי העמודה, ו-11 חתימות מתוך 16 דיירים מהכניסות הסמוכות – עומד במותר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 02.11.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תכנית 4922 לא כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי, ממ"ד, מרפסת זיז ומחסן. המחסן והממ"ד עומדים במותר למעט תכנית צל שלא הוצגה לממ"דים.		

מרפסת הזיז אינה מאושרת בגודלה הנוכחי, יש לצמצם ל-1.92 מ' המותרים או לחילופין לצמצם את העומק המזרחי ל-90 ס"מ בתוך תחום קווי הבניין למרפסות. בשטחי הבניה ישנה חריגה - יש לצמצם ל-21.5 מ"ר המותרים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בנין הקלה בדבר בנית מרפסת בשונה מהנספח הקלה בדבר בנית מרפסת זיז בעומק של 2 מ"מ ובשטח של 12 מ"ר מחוץ לקו בנין הקלה מנספח בינוי בתב"ע 4922 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר בניה בשונה משלביות ביצוע ולא בהינף אחד	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, ממ"ד, מרפסת זיז ומחסן.

המחסן והממ"ד עומדים במותר למעט תכנית צל שלא הוצגה לממ"דים.

מרפסת הזיז אינה מאושרת בגודלה הנוכחי, יש לצמצם ל-1.92 מ' המותרים או לחילופין לצמצם את העומק המזרחי ל-90 ס"מ בתוך תחום קווי הבניין למרפסות.

בשטחי הבניה ישנה חריגה - יש לצמצם ל-21.5 מ"ר המותרים.

שטחי בניה :

מוצע בבקשה : 23.85 מ"ר שטח עיקרי – יש לצמצם ל-21.5 מ"ר המותרים.

מרפסת זיז :

מרווחים :

מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין למרפסות ובחלקה חורגת ב-1.10 מ' מקו בניין.

בחלק המזרחי מוצעת במרווח של 30 מ' בחזית אחורית.

עפ"י תקנות, בקו בניין אחורי מותרת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן.

מוצעת בחריגה של 1.10 מ' – עומד במותר.

אולם בחלק הצפוני מוצעת במרווח של 4.80 מ' בחזית אחורית.

חישוב 40% למרווח : $4.80 * 40\% = 1.92$ מ'.

מוצעת בחריגה של 4.47 מ' – אינו עומד המותר, יש לצמצם ל-1.92 מ' המותרים או לחילופין לצמצם את העומק המזרחי ל-90 ס"מ בתוך תחום קווי הבניין למרפסות.

ממ"ד :

תכנית צל :

תכנית צל :

לא הוצגה תכנית צל – יש להראות תכנית צל ליתר יח"ד בחלקה, ולאחמ"כ משלוח הודעות / חתימות פוזיטיביות בגין תכנית הצל.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1973/0556.06</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת ע"ג עמודים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדלר יוחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שכטר יוכבד
מתכנן השלד	הנדסאי איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	44

כתובת האתר

צוקרמן ברוך 10 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
51052	תחילת תוקף	18/01/2014			
51052	תחילת תוקף	18/01/2014			
51052	תחילת תוקף	18/01/2014			
51052	תחילת תוקף	18/01/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה קיים התרים :

1973/556.2 תוספת בניה .

2017/691.1 תוספת בניה על הגג

1973/556.5 בתהליך היתר בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 8 קומות.

מצב מוצע :

קומה א, מפלס +2.80 :

לדירה מס' 7 מוצעת מרפסת בעומק 2.00 מ' ע"ג עמודים.

בשטח של 22 מ"ר.

ברחוב צוקרמן ברוך 10 רמות גוש 30647 חלקה 10.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד להגשת התנגדויות 21.7.2025 ועפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 10 , בוצע פרסום לפי 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית – אין מניעה לאשר. תנאי למתן היתר בניה : הגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת בינוי ע"פ נספח
20/07/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 51052 תחילת תוקף : 18/01/2014 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 51052 תחילת תוקף 18.01.2014 מגורים ד. * תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 28.10.2025 התיק נידון ברשות רישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק : בניה בשונה מנספח הבינוי לגבי עומק מרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים לאחר ישיבה וסיכום עם הר"צ(לאה שרייבר, לשעבר)הוגשה תוכנית מעודכנת עבור מרפסת עם עמודים במיקום הבינוי העתידי יעפ"י נספח וע"כ סוכם שניתן לבצע משלוח הודעות בלבד, כעת התיק עולה לדיון חוזר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6559 שהוגש מיום 6.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני , הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מהקווי הבניין. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' הקומות המירבי ,גובה הבניה המירבי		

מס' יח"ד, קוי בנין הנסיגות בקומה העליונה ובכל הקומות עבור מרפסות הינן מחייבות הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות מגורים ומרפסות. הנספח הינו מנחה ומחייב לעניין גובה, קוי בנין, מספר קומות, מספר יח"ד, הריסה ודירוג בקומה עליונה שהינם מחייבים. מוצע בבקשה מרפסת ע"ג עמודים במיקום המדויק של הבינוי העתידי - עפ"י נספח בינוי 11.45*4.25 הבינוי העתידי עפ"י נספח הינו גם כן על עמודים ע"כ אין מניעה לאשר. הבניה בשונה מנספח בינוי, עפ"י אישור ר"צ הופנה למשלוח הודעות ולא לפרסום 149 ללא הקלה בשונה מנספח בינוי תנאי למתן היתר בניה : הגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת בינוי ע"פ נספח ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסת זיז : המרפסת המוצעת הינה ע"ג עמודים כמפורט בסעיף נספח בינוי. שטחי בניה :		

מוצעת מרפסת זיז בלבד- ל"ר. מחסן , מס' קומות, מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בסעיפיה סעיף חיזוק מבנים. התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש. שלביות ביצוע : לא רלוונטי תימוכין קיננינים : מרפסת זיז- לא נדרש. חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית – אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – לא נדרש.		

לפרסם לפי סעיף 149 : המרפסת המוצעת מקובלת תיכנונית ללא עמודים, יש להסירם מהבקשה ולהציג צמד מרפסות ולפרסם לפי סעיף 149 לחוק : בניה בשונה מנספח הבינוי עומק מרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ'. תנאי למתן היתר בניה : הגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת בינוי ע"פ נספח	28/10/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
לפרסם לפי סעיף 149 : המרפסת המוצעת מקובלת תיכנונית ללא עמודים, יש להסירם מהבקשה ולהציג צמד מרפסות ולפרסם לפי סעיף 149 לחוק : בניה בשונה מנספח הבינוי עומק מרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ'. תנאי למתן היתר בניה : הגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת בינוי ע"פ נספח	14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 51052 תחילת תוקף : 18/01/2014 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *51052 תחילת תוקף 18.01.2014 מגורים ד. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6559 שהוגש מיום 6.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני , הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מהקווי הבניין. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' הקומות המירבי ,גובה הבניה המירבי מס' יח"ד, קוי בנין הנסיגות בקומה העליונה ובכל הקומות עבור מרפסות הינן מחייבות	01/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות מגורים ומרפסות. הנספח הינו מנחה ומחייב לעניין גובה, קוי בנין, מספר קומות, מספר יח"ד, הריסה ודירוג בקומה עליונה שהינם מחייבים. מוצע בבקשה מרפסת זיז שאינה עפ"י נספח בינוי, המרפסת בעומק 2.00 מ'. לא פורסמו הקלות : בניה בשונה מנספח ובנית מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'. יש לפרסם הקלות אלו כנדרש. בנוסף המרפסת מוצעת ע"ג מיקום של בינוי ע"פ נספח בינוי תנאי למתן היתר בניה : הגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת בינוי ע"פ נספח ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסת זיז : המרפסת המוצעת הינה ע"ג עמודים. לא ניתן לבקש ע"ג עמודים- יש להוריד מהבקשה. בנוסף יש לחשב את כל המרפסת כמרפסת זיז , כיון שאינה מקורה ולא כשטח עיקרי. צמד מרפסות-יש להציג צמד כנדרש. תוכנית צל- לא נדרש היות ומוצע ע"ג בינוי עתידי ע"פ נספח.		

שטחי בניה : מוצעת מרפסת זיז בלבד- ל"ר. מחסן , מס' קומות , מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות, מרווח קידמי : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בסעיפיה סעיף חיזוק מבנים. התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש. שלביות ביצוע : לא רלוונטי תימוכין קניינים : מרפסת זיז- לא נדרש. חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית ללא עמודים , מופנה לפרסום כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – לא נדרש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית – אין מניעה לאשר.

תנאי למתן היתר בניה :

הגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת בינוי ע"פ נספח

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2026/0141.00</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיזיות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איידלשטיין יוסף דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

שד נוה יעקב 48 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	6	לא

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			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 20.03.2012 בת.ב 2011/0096.00 ובו אושר "תוספת מרפסות זיז".

- בתאריך 27.11.2022 בת.ב 2022/0101.00 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז".

- בתאריך 27.11.2022 בת.ב 2022/0061.00 ובו אושר "תוספות בניה על הגג".

- בתאריך 05.05.2024 בת.ב 2022/0061.01 ובו אושר "תוספות בניה על הגג ומרפסות זיז".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין קיים בן 9 קומות וקומת מרתף המשמש למגורים, ברח' שד' נווה יעקב 48, בשכ' נווה יעקב.

גוש : 30643, חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +8.40 :

חזית צפונית :

ליח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה.

חזית מערבית :

ליח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה ע"י מרפסת צל מוצעת.

קומה ד', מפלס +11.20 :

חזית צפונית :

ליח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה ע"י מרפסת צל מוצעת.

חזית מזרחית :

ליח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת.

חזית דרומית :

ליח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת.

קומה ה', מפלס +14.00 :

חזית מערבית :

ליח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

ליח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה.

קומה ו', מפלס +16.80 :

חזית צפונית :

ליח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת.

חזית מזרחית :

ליח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת.

חזית מערבית :

ליח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת.

חזית דרומית :

ליח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"1. חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' בחזית צפונית, דרומית ומערבית".

"2. בניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות : 26.05.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו 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	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	מדובר בבקשה למרפסות זיז יש לבצע משלוח הודעות בגין תכנית צל הוצגה תוכנית צל , מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש להתאים את תכנית הצל לצמצום עומק המרפסת כנדרש ולוודא כי אינן חורגות משטח מותר כולל למרפסות לדירה ולבצע בגינה משלוח הודעות. להלן התיקונים הנדרשים במרפסות :

קומה ג', מפלס +8.40 : חזית צפונית : שטח : שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנה מרפסת נוספת בדירה אשר 6 מ"ר מתוכה מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $11.80 + 6 = 17.80$ מ"ר – חורג מהמותר, יש לצמצם ל-14 מ"ר שטח כולל של המרפסות המקורות בדירה זו. מרווחים : מוצעת במרווח של 13.30 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.33 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.33 מ'. חזית מערבית : שטח : שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנה מרפסת נוספת בדירה אשר 11.80 מ"ר מתוכה מקורה ע"י מרפסת מוצעת. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $11.80 + 6 = 17.80$ מ"ר – חורג מהמותר, יש לצמצם ל-14 מ"ר שטח כולל של המרפסות המקורות בדירה זו. קומה ד', מפלס +11.20 : חזית צפונית : שטח : המרפסת מחושבת כולה כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב את החלק המקורה כמרפסת מקורה. מרווחים : מוצעת במרווח של 13.30 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.33 מ'.		

המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.33 מ'. חזית מזרחית: שטח: המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. מרווחים: מוצעת במרווח של 13.60 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.36 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.36 מ'. חזית דרומית: שטח: המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. קומה ה', מפלס +14.00: חזית מערבית: שטח: המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. חזית דרומית: מרווחים: מוצעת במרווח של 15.90 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.59 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.59 מ'. קומה ו', מפלס +16.80: חזית צפונית: שטח:		

המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. חזית מזרחית : שטח : המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. מרווחים : מוצעת במרווח של 18.2 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.82 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.82 מ'. חזית מערבית : שטח : המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. חזית דרומית : מרווחים : מוצעת במרווח של 15.90 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.59 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.59 מ'. ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 3907 אזור מגורים רב קומות – תחילת תוקף 23.08.1991. 3907 א' אזור מגורים רב קומות – תחילת תוקף 01.06.1998. תוכניות כפופות : 1713 אזור מגורים 4 – תחילת תוקף 01.06.1972. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 3907 א' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 8 (א) : תוספת קומה, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים או תוספת יח"ד בשטח שלא בהתאם לתוכנית המאושרת החלה בשטח. המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין - עפ"י חו"ד עו"ד יניב טיאר מתאריך 10.01.2018 : ניתן לאפשר בניית מרפסות זיז בשכ' נווה יעקב החורגות מקו בניין. ע"כ המרפסות המוצעות בבקשה אינן מהוות סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/7007.00 שהוגש מיום 30.12.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין הינו קו כתום למרפסות ובניה וסומן ע"י עורך הבקשה. המרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין – מפורט בסעיף מרפסות.		

שלביות ביצוע: תכנית 3907, סעיף 12 (ב) 3 : "לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של העמודה כולה". תכנית 3907 א', סעיף 8 (ב) מבטלת את סעיף 12 (ב) 3 שבתוכנית 3907 וקובעת: "תותר בניית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, במקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכי"צ לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה עומד בהוראות שלבי הביצוע. נספח בינוי: לא קיים נספח בתוכנית לבניין זה. (בניין עם נקודה שחורה) המרפסות מבוקשות במסגרת של הקלה ויפורטו בסעיף הרלוונטי שטחי בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בניה, למעט מרפסות – ייבחן בסעיף מרפסות. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד. מרפסות זיז:		

קומה ג', מפלס +8.40 : חזית צפונית : ליח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח כולל של 15.78 מ"ר, כאשר 11.80 מ"ר מתוכה מקורה ו- 3.98 מ"ר מתוכה לא מקורה. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות לא מקורות : ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות – עומד במותר. שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנה מרפסת נוספת בדירה אשר 6 מ"ר מתוכה מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $11.80 + 6 = 17.80$ מ"ר – חורג מהמותר, יש לצמצם ל-14 מ"ר שטח כולל של המרפסות המקורות בדירה זו. מרווחים : מוצעת במרווח של 13.30 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.33 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.33 מ'. תכנית צל : הוצגה תוכנית צל, מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש להתאים את תכנית הצל לצמצום עומק המרפסת כנדרש לעיל ולבצע בגינה משלוח הודעות. צמד מרפסות :		

מוצעות מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר. חזית מערבית: ליח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה ע"י מרפסת צל מוצעת. בחינת עמידתה בתקנות: עומק: מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח: מוצעת בשטח כולל של 10.59 מ"ר, כאשר 6 מ"ר מתוכה מקורה ו- 4.59 מ"ר מתוכה לא מקורה. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות לא מקורות: ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות – עומד במותר. שטח מותר למרפסות מקורות: עד 14 מ"ר לדירה – ישנה מרפסת נוספת בדירה אשר 11.80 מ"ר מתוכה מקורה ע"י מרפסת מוצעת. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע: $11.80 + 6 = 17.80$ מ"ר – חורג מהמותר, יש לצמצם ל-14 מ"ר שטח כולל של המרפסות המקורות בדירה זו. מרווחים: מוצעת במרווח של 8.20 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. חישוב: $8.20 * 40\% = 3.28$ מ"ר. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ' – עומד במותר. תכנית צל: הוצגה תוכנית צל, מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש לוודא כי תכנית הצל אינה חורגת משטח מרפסות מותר לדירה צמד מרפסות:		

מוצעות מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר. קומה ד', מפלס +11.20 : חזית צפונית : ליח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה ע"י מרפסת צל מוצעת. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח כולל של 11.82 מ"ר, כאשר 7.8 מ"ר מתוכה מקורה ו- 4 מ"ר מתוכה לא מקורה. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות לא מקורות : ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות – עומד במותר. שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנם שתי מרפסות נוספות המוצעות בדירה זו אשר מקורות ע"י מרפסת צל מוצעות בשטח כולל של 4.86 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $4.86 + 7.8 = 12.66$ מ"ר – עומד במותר. המרפסת מחושבת כולה כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב את החלק המקורה כמרפסת מקורה. מרווחים : מוצעת במרווח של 13.30 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.33 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.33 מ'. תכנית צל : הוצגה תוכנית צל, מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה,		

יש להתאים את תכנית הצל לצמצום עומק המרפסת כנדרש לעיל ולבצע בגינה משלוח הודעות. צמד מרפסות : מוצעות מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר. חזית מזרחית : ליח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח של 2.49 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנם שתי מרפסות נוספות המוצעות בדירה זו אשר מקורות ע"י מרפסות צל מוצעות בשטח כולל של 10.17 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $10.17 + 2.49 = 12.66$ מ"ר – עומד במותר. המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. מרווחים : מוצעת במרווח של 13.60 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.36 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.36 מ'. תכנית צל : הוצגה תוכנית צל , מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש לוודא כי תכנית הצל אינה חורגת משטח מרפסות מותר לדירה		

צמד מרפסות : מוצעת מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר. חזית דרומית : ליח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח של 2.37 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנם שתי מרפסות נוספות המוצעות בדירה זו אשר מקורות ע"י מרפסות צל מוצעות בשטח כולל של 10.29 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $10.29 + 2.37 = 12.66$ מ"ר – עומד במותר. המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. מרווחים : מוצעת במרווח של 19.8 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. חישוב : $19.8 * 40\% = 7.92$ מ"ר. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ' – עומד במותר. תכנית צל : הוצגה תוכנית צל , מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש לוודא כי תכנית הצל אינה חורגת משטח מרפסות מותר לדירה צמד מרפסות : מוצעת מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר.		

קומה ה', מפלס +14.00 : חזית מערבית : ליח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז מקורה. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח של 6.09 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנה מרפסת נוספת בדירה אשר מקורה בחלקה בשטח של 7.82 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $6.09 + 7.82 = 13.91$ מ"ר – עומד במותר. המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. מרווחים : מוצעת במרווח של 15 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. חישוב : $15 \times 40\% = 6$ מ"ר. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ' – עומד במותר. תכנית צל : הוצגה תוכנית צל , מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש לוודא כי תכנית הצל אינה חורגת משטח מרפסות מותר לדירה צמד מרפסות : מוצעת מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר.		

חזית דרומית : ליח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח כולל של 11.80 מ"ר כאשר 7.82 מ"ר מתוכה מקורה ו- 3.98 מ"ר מתוכה לא מקורה. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות לא מקורות : ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות – עומד במותר. שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנה מרפסת מקורה נוספת בדירה בשטח של 6.09 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $7.82 + 6.09 = 13.91$ מ"ר – עומד במותר. מרווחים : מוצעת במרווח של 15.90 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.59 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.59 מ'. תכנית צל : הוצגה תוכנית צל , מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש להתאים את תכנית הצל לצמצום עומק המרפסת כנדרש לעיל ולבצע בגינה משלוח הודעות. צמד מרפסות : מוצעת מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר. קומה ו', מפלס +16.80 :		

חזית צפונית : ליח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח של 2.37 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנם מרפסות נוספות בדירה אשר מקורות בחלקן בשטח כולל של 8.58 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $2.37 + 8.58 = 10.95$ מ"ר – עומד במותר. המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. מרווחים : מוצעת במרווח של 19.8 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. חישוב : $19.8 * 40\% = 7.9$ מ"ר. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ' – עומד במותר. תכנית צל : הוצגה תוכנית צל , מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש לוודא כי תכנית הצל אינה חורגת משטח מרפסות מותר לדירה צמד מרפסות : מוצעת מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר. חזית מזרחית : ליח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת.		

בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח של 2.49 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנם מרפסות מקורות נוספות בדירה בשטח כולל של 8.46 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $2.49 + 8.46 = 10.95$ מ"ר – עומד במותר. המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. מרווחים : מוצעת במרווח של 18.2 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.82 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.82 מ'. תכנית צל : הוצגה תוכנית צל , מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש להתאים את תכנית הצל לצמצום עומק המרפסת כנדרש לעיל ולבצע בגינה משלוח הודעות. צמד מרפסות : מוצעת מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר. חזית מערבית : ליח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת. בחינת עמידתה בתקנות :		

עומק: מוצעת בעומק של 2 מ'. עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח: מוצעת בשטח של 6.09 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות: עד 14 מ"ר לדירה – ישנם מרפסות מקורות נוספות בדירה בשטח כולל של 4.86 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע: $4.86 + 6.09 = 10.95$ מ"ר – עומד במותר. המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה. מרווחים: מוצעת במרווח של 15 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. חישוב: $15 * 40\% = 6$ מ"ר. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ' – עומד במותר. תכנית צל: הוצגה תוכנית צל, מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש לוודא כי תכנית הצל אינה חורגת משטח מרפסות מותר לדירה צמד מרפסות: מוצעת מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר. חזית דרומית: ליח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. בחינת עמידתה בתקנות: עומק: מוצעת בעומק של 2 מ'.		

עפ"י תקנות, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. פורסמה הקלה כנדרש – עומד במותר. שטח: מוצעת בשטח של 7.84 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות לא מקורות: ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות – עומד במותר. מרווחים: מוצעת במרווח של 15.90 מ'. עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.59 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.59 מ'. תכנית צל: הוצגה תוכנית צל, מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש להתאים את תכנית הצל לצמצום עומק המרפסת כנדרש לעיל ולבצע בגינה משלוח הודעות. צמד מרפסות: מוצעת מרפסות נוספות בחזית זו – עומד במותר. תימוכין קניינים: לא נדרש היות ומדובר במרפסות זיו שאינן בשטח משותף. תנאים טרם דיון: לא רלוונטי היות ומוצעות מרפסות זיו בלבד. נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.		

חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה להוספת מרפסות זיז ל-4 יח"ד בחזיתות צפונית, מערבית ודרומית. המוצע אינו מהווה סטיה ניכרת עפ"י חו"ד עו"ד יניב טיאר כנ"ל. חלק מהמרפסות חורגות בשטחים ובמרווחים – יש לתקן. בנוסף, חלק מהמרפסות מחושבות כמרפסות לא מקורות כאשר חלקן מקורות – יש להציג חישוב שטחים נכון ע"ג ההרמוניקה. הוצגה תוכנית צל , מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית מהמוצע למטה, יש להתאים את תכנית הצל לצמצום עומק המרפסת כנדרש ולוודא כי אינן חורגות משטח מותר כולל למרפסות לדירה ולבצע בגינה משלוח הודעות. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' בחזית צפונית, דרומית ומערבית בניה בשונה מנספח הבינוי	05/05/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מדובר בבקשה למרפסות זיז

יש לבצע משלוח הודעות בגין תכנית צל

הוצגה תוכנית צל , מדובר בבניין רב קומות אשר מרפסת סוכה לקומות עליונות קטנה משמעותית

מהמוצע למטה,

יש להתאים את תכנית הצל לצמצום עומק המרפסת כנדרש ולוודא כי אינן חורגות משטח מותר כולל למרפסות לדירה ולבצע בגינה משלוח הודעות.

להלן התיקונים הנדרשים במרפסות :

קומה ג', מפלס +8.40 :

חזית צפונית :

שטח :

שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנה מרפסת נוספת בדירה אשר 6 מ"ר מתוכה מקורה ע"י מרפסת צל מוצעת.

סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $11.80 + 6 = 17.80$ מ"ר – חורג מהמותר, יש לצמצם ל-14 מ"ר שטח כולל של המרפסות המקורות בדירה זו.

מרווחים :

מוצעת במרווח של 13.30 מ'.

עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.33 מ'.

המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.33 מ'.

חזית מערבית :

שטח :

שטח מותר למרפסות מקורות : עד 14 מ"ר לדירה – ישנה מרפסת נוספת בדירה אשר 11.80 מ"ר מתוכה מקורה ע"י מרפסת מוצעת.

סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע : $11.80 + 6 = 17.80$ מ"ר – חורג מהמותר, יש לצמצם ל-14 מ"ר שטח כולל של המרפסות המקורות בדירה זו.

קומה ד', מפלס +11.20 :

חזית צפונית :

שטח :

המרפסת מחושבת כולה כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב את החלק המקורה כמרפסת מקורה.

מרווחים :

מוצעת במרווח של 13.30 מ'.

עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.33 מ'.

המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.33 מ'.

חזית מזרחית :

שטח :

המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה.

מרווחים :

מוצעת במרווח של 13.60 מ'.

עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.36 מ'.

המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.36 מ'.

חזית דרומית :

שטח :

המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה.

קומה ה', מפלס +14.00 :

חזית מערבית :

שטח :

המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה.

חזית דרומית :

מרווחים :

מוצעת במרווח של 15.90 מ'.

עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.59 מ'.

המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.59 מ'.

קומה ו', מפלס +16.80 :

חזית צפונית :

שטח :

המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה.

חזית מזרחית :

שטח :

המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה.

מרווחים :

מוצעת במרווח של 18.2 מ'.

עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.82 מ'.

המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.82 מ'.

חזית מערבית :

שטח :

המרפסת מחושבת כמרפסת לא מקורה בחישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה – יש לחשב כמרפסת מקורה.

חזית דרומית :

מרווחים :

מוצעת במרווח של 15.90 מ'.

עפ"י תקנות, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש – העומק המותר הינו 1.59 מ'.

המרפסת המוצעת הינה בעומק של 2 מ', יש לצמצם לעומק של 1.59 מ'.

ליקויים גרפים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1999/0157.11</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, בניית מרפסת, ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוט דוד צבי
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 10, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
704031	תחילת תוקף	28/08/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 20/02/2000 בת.ב.0157/1976 במסגרתו אושרה בניית מרפסת.
- בתאריך 01/11/2000 בת.ב.0157/1976 במסגרתו אושרה תוספת בניה.
- בתאריך 13/01/2005 בת.ב.0257/1976 במסגרתו אושרה תוספת בניה.
- בתאריך 25/03/2014 בת.ב.0457/1976 במסגרתו אושרה תוספת בניה.
- בתאריך 27/06/2015 בת.ב.0757/1976 במסגרתו אושר חידוש היתר.

היתרים בתהליך רישוי :

- בתאריך 13/11/2025 בת.ב. 1976/157.09 במסגרתו מבוקשת תוספת בניה+ממ"ד+מחסן+מרפסת.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בשכונת רמות, רח' פרנקפורטר 10. גוש : 30719 חלקה : 2.

מדובר בניין בעל 4 קומות מעל מפלס הקרקע עם 2 כניסות .

מצב מוצע :

מוצעת מעלים ממפלס הקרקע עד לקומה ד'.

קומה ג' :

מוצע פיצול דירה 31 לדירה חדשה 33.

דירה 31 במפלס +12.00 : מוצע סגירת מרפסת קיימת ע"פ תב"ע .

דירה 33 (יח"ד חדשה) במפלס +12.00 : מוצע חדר מחוזק.

דירה 29 במפלס +10.50 : מוצע מדרגות פנימיות לצורך עליה לקומה החדשה המוצעת.

קומת ד' :

מוצעת קומה חדשה ע"פ תב"ע – עליית גרם מדרגות הקיים למפלס החדש + המעלית המוצעת.

מוצע גישה לגג החדש ע"י סולם.

דירה 31 במפלס +15.00 : מוצע שטח עיקרי ע"פ תב"ע.

דירה 29 במפלס +13.50 : מוצע שטח עיקרי ע"פ תב"ע.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה :

1. "הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד לדירות סמוכות באותו מפלס על הגג."

2. "הקלה בגין בניה בחזית שלא בעמודות שלמות (סגירת מרפסת לשטח עיקרי)"

3. "הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי"

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 202620.01. ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצע בבקשה תוספת מעלית + פיצול יח"ד לדירה 31 + תוספת בניה לדירה 31 ודירה 29 הכוללת תוספת קומה. הבקשה תואמת נספח בינוי במדויק ועומדת בהוראות התכנית 704031. נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 704031 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. הוצג אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש אשר מאשר את הבינוי המוצע כשינוי נדרש. אין מניעה לאשר. יש להתאים את ההרמוניקה לחוות דעת של נוהל בקרה הנדסית ולהציג פרט של הבניה הקלה על הגג כתנאי להפצה לגורמים ולוודא עמידה במדיניות מהנדס עיר לבניה קלה לרבות אבן כוורת אלומיניום. נספח בינוי : הבניה על הגג מוצעת כבניה קלה ע"פ הדרישה של נוהל בקרה הנדסית- יש להציג פרט לבניה זה כתנאי להפצה לגורמים. ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 704031 תחילת תוקף : 28/08/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 704031-תחילת תוקף 20/03/1985, אזור מגורים כללי. תוכנית שבוטלו : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 704031 כוללת בהוראותיה סעיף סטייה נכרת : " כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין ה קיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכדו' ". - מופיע ע"ג ההרמוניקה וירשם כתנאי לתעודת גמר בפועל. " תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין החדש - ". מוצעת גישה לגג חופשי מחדר מדרגות המשותף ע"י סולם . נספח בינוי : בתו כנית לא 704031 קיים נספח בינוי מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יחידות מס יח"ד המרבי, מס' הקומות המרבי, גובה הבנייה המרבי, ושטחי הבנייה המרביים .	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

מצב מוצע : מוצעת מעלים ממפלס הקרקע עד לקומה ד'. תואם את נספח הבינוי במדויק. קומה ג' : מוצע פיצול דירה 31 לדירה חדשה 33. ע"פ תב"ע ובתואם את נספח הבינוי במדויק. דירה 31 במפלס +12.00 : מוצע סגירת מרפסת קיימת ע"פ תב"ע . דירה 33 (יח"ד חדשה) במפלס +12.00 : מוצע חדר מחוץ. ע"פ תב"ע. דירה 29 במפלס +10.50 : מוצע מדרגות פנימיות לצורך עליה לקומה החדשה המוצעת – תואם ע"פ תב"ע. קומת ד' : מוצעת קומה חדשה ע"פ תב"ע – המשך גרם מדרגות הקיים למפלס החדש + המעלית המוצעת. מוצע גישה לגג החדש ע"י סולם ע"פ הוראות הת"ע. דירה 31 במפלס +15.00 : מוצע שטח עיקרי ע"פ תב"ע. דירה 29 במפלס +13.50 : מוצע שטח עיקרי ע"פ תב"ע. הבניה על הגג מוצעת כבניה קלה ע"פ הדרישה של נוהל בקרה הנדסית- יש להציג פרט לבניה זה כתנאי להפצה לגורמים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5862.00 שהוגש מיום 06/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום. המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים- אין מניעה לאשר. מס' קומות : מס קומות קיים 4 – מוצעת קומה חדשה ע"פ תב"ע. אין מניעה לאשר.		

מס' יח"ד : מספר יח"ד מירבי הינו 33 יח"ד. קיימים כיום 32 יח"ד . במסגרת הבקשה מוצעת יח"ד דיור חדשה(33) ע"י פיצול יח"ד קיימת(31) – המוצע הינו ע"פ תב"ע אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת קומה חדשה יח"ד מס 29 – ע"פ תב"ע אין אפשרות לפצל את היח"ד – בגין תוספת הקומה לדירה זו במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה הינם מכח התכנית 704031. מצב מוצע : קומה ג' : מוצע פיצול דירה 31 לדירה חדשה 33. ע"פ תב"ע ובתואם את נספח הבינוי במדויק. דירה 31 במפלס +12.00 : מוצע סגירת מרפסת קיימת ע"פ תב"ע בשטח של 10.29 מ"ר. תואם נספח בינוי במדויק. דירה 33 (יח"ד חדשה) במפלס +12.00 : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר -תואם נספח בינוי . דירה 29 במפלס +10.50 : לא מוצעים שטחים במפלס זה. קומת ד' : מוצעת קומה חדשה ע"פ תב"ע – מבואה וחדר מדרגות בשטח של 18.84 מ"ר תואם נספח בינוי במדויק. דירה 31 במפלס +15.00 : מוצע שטח עיקרי בשטח של 104.92 מ"ר – תואם נספח במדויק. דירה 29 במפלס +13.50 : מוצע שטח עיקרי בשטח של 98.16 מ"ר – תואם נספח במדויק. ממ"ד/חדר מחוזק : דירה 33 (יח"ד חדשה) במפלס +12.00 : מבוקש חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר תואם נספח בינוי		

במדויק. ע"פ חוק ההסדרים החדש מתאריך 01/06/2023: "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951 -או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטיה מתכנית. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. ולאישור מנהל האגף. שלביות ביצוע: תוכנית 704031 כוללת בהוראותיה סעיף שלביות ביצוע: תוספת קומה תבוצע בהינף אחד לכל מפלס באותה הכניסה. תוספת הבנייה בחזיתות הבניין הקיימות תיבנינה בהינף אחד לכל העמודה בלבד. פורסמה הקלה בעיין שלביות ביצוע לגבי המרפסת המוצעת לסגרה בחזית הדרומית ולגבי הקומה המוצעת רק ל2 דירות גג. אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : תוכנית 704031 כוללת בהוראותיה סעיף ניהול מי נגר. ל"ר היות ומדובר בתוספות בקומות . תימוכין קניינים : המוצע תואם תב"ע במדויק – אין צורך בחתימות פוזיטיביות. תנאים טרם דיון :		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 29/12/2025 "לאשר את הבקשה". אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 02/06/2026 "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 03/02/2026 "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 20/04/2026 "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 19/05/2026 "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תוכנית 704031 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. הוצג אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש אשר מאשר את הבינוי המוצע כשינוי נדרש. אין מניעה לאשר. יש להתאים את ההרמוניקה לחוות דעת של נוהל בקרה הנדסית ולהציג פרט של הבניה הקלה על הגג כתנאי להפצה לגורמים ולוודא עמידה במדיניות מהנדס עיר לבניה קלה לרבות אבן כוורת אלומיניום. חוות דעת תכנונית: מוצע פיצול יח"ד + סגירת מרפסת + תוספת מעלית + תוספת קומה כשטח עיקרי ל2 דירות גג . הבקשה תואמת את נספח הבינוי במדויק.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבל התנגדות אחת מאת משה אזולאי הטוען שהמבקשים לא הציעו גישה נוחה לגג ולדודים הוא דורש גישה נוחה + דוד חדש + צנרת חדשה תמורת זאת שהוא מסכים לבניה על הגג המשותף.		
הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד לדירות סמוכות באותו מפלס על הגג. הקלה בגין בניה בחזית שלא בעמודות שלמות (סגירת מרפסת לשטח עיקרי) הקלה מהוראות התב"ע ונספח 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
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מעלית + פיצול יח"ד לדירה 31 + תוספת בניה לדירה 31 ודירה 29 הכוללת תוספת קומה. הבקשה תואמת נספח בינוי במדויק ועומדת בהוראות התכנית 704031.

נוהל בקרה הנדסית :

תוכנית 704031 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית.

הוצג אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש אשר מאשרת את הבינוי המוצע כשינוי נדרש. אין מניעה לאשר.

יש להתאים את ההרמוניקה לחוות דעת של נוהל בקרה הנדסית ולהציג פרט של הבניה הקלה על הגג כתנאי להפצה לגורמים ולוודא עמידה במדיניות מהנדס עיר לבניה קלה לרבות אבן כוורת אלומיניום.

נספח בינוי :

הבניה על הגג מוצעת כבניה קלה ע"פ הדרישה של נוהל בקרה הנדסית- יש להציג פרט לבניה זה כתנאי להפצה לגורמים.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2016/1176.01</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, וממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרבוז ראובן יוסף
עורך הבקשה	שוהט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979	17	אזור מגורים 1..	3480
2263	תחילת תוקף	07/06/1979	70	דרך חדשה או הרחבה	
4534	תחילת תוקף	15/07/1996	416	אזור מגורים 1 מיוחד	
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985	416	אזור מגורים כללי	
704031	תחילת תוקף	28/08/2021	1	מגורים ב	2945

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 29.08.2018 בת.ב 2016/1176.00 ובו אושר " תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומחסנים "

- בתאריך 30.04.1979 בת.ב 1976/01936.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש "

- בתאריך 20.02.2000 בת.ב 1999/0157.00 ובו אושר "בניית מרפסת "

- בתאריך 01.11.2000 בת.ב 0157.01/1999 ובו אושר "תוספת לקומת הקרקע "
- בתאריך 13.01.2005 בת.ב 0157.02/1999 ובו אושר "תוספת הרחבה ומרפסת לדירה בקומה א' "
- בתאריך 23.06.2008 בת.ב 0157.03/1999 ובו אושר "תוספת מרפסת "
- בתאריך 25.03.2014 בת.ב 0157.04/1999 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תבע "
- בתאריך 25.03.2018 בת.ב 0157.06/1999 ובו אושר " תוספת מרפסת, פיתוח שטח, שינויים בפתחים ובמפלס "
- בתאריך 27.06.2017 בת.ב 0157.07/1999 ובו אושר " חידוש היתר בניה מס' 106632 בתיק רישוי 1999/157.04

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב פליקס פרנקפורטר 12 – 2 כניסות מדורג, בניין בן 3 קומות קומת מרתף.

גוש : 30719 חלקה : 2.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים ,

קומה א' במפלס +3.00 :

דירה 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים ,

קומה ב' במפלס +6.00 :

דירה 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים ,

קומה ג' במפלס +9.00 :

דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים ,

קומה ד' במפלס +12.00 :

דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים , ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד על הגג" .

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2 ,

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

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה בדיון קודם, הוכרעו ההתנגדויות שהוגשו וחלקם התקבלו, והוחלט כי יוצג פתרון הנדסי אחר אשר אינו פוגע בשביל ובתשתיות קיימות. הוגש אישור בקרה הנדסי חדש באופן שנותן מענה להתנגדויות ואינו פוגע בשביל קיים. ולכן מגיע להכרעת וועדה לעניין זה. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע 704031. הושלמו התנאים כנדרש והרמוניקה תוקנה בהתאם. הוועדה דנה בעניין התנגדויות וההרמוניקה תוקנה בהתאם - החיזוקים הוסרו והוצג פתרון אחר והתקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, והוצג שביל תיקני שעונה על התנגדות זו. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

	22/07/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 704031 תחילת תוקף : 28/08/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב רקע לבקשה : התיק נידון בתאריך 2024/01/02 בוועדת משנה והחלטת הוועדה מיום זה היתה : לדחות את ההכרעה מאחר והיו נדרשים השלמות לעניין החיזוקים שהוצגו וכן היה חסר תנאים טרם דיון. להלן ציטוט מתוך ההחלטה : " הבקשה היא בניה הרחבות בצד ובגג , בנית מרפסות וממ"ד הבקשה הינה תואמת תכנית למעט הקלה שפורסמה בגין בניה שלא בהינף אחד על הגג וכן מוצעים חיזוקים מעבר קו הבניין . לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות החליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות . בפני הוועדה הוצג בקשה של המבקש מר וינר לצאת מהבקשה ובמקום בינוי לדירתו להציע מעטפת בכדי לאפשר בינוי בעמודה . הוועדה מאשרת בקשה זו וע"כ יש להציע בקומת הקרקע מעטפת + חתימת הדייר . ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה רוב ההתנגדויות הינן לתב"ע המאושרת – שלב הגשת ההתנגדויות לתב"ע הינן בשלב הפקדת התכנית ולא כעת בעת הגשת בקשה להיתר מכוח התוכנית ע"כ הוועדה דוחה התנגדויות אלו .		

לענין ההתנגדויות המתייחסות לדירת משפ' וינר מאחר ומבקש זה יצא מהבקשה – התנגדויות אלו אינן רלוונטיות וע"כ הוועדה דוחה התנגדויות אלו . הוועדה מקבלת את הטענה לענין השארת גישה נוחה וראויה לגג הבניין – יש להציג גישה לגג לשביעות רצון הוועדה . לענין הטענה לצמצום שביל קיים עקב חיזוקים מוצעים ולענין ההתנגדות למיקום עמוד במיקום של מערכות טכניות . הוועדה מורה לבדוק בשנית את נושא החיזוק והעמודים המוצעים מול מהנדס הוועדה והצוות המקצועי בני יסיון למציאת פיתרון המאפשר לצמצם את החיזוק המוצע בכדי לצמצם את הפגיעה בשביל וכן מיקום חלופי לעמוד שאינו פוגע בתשתיות קיימות . לאחר השלמת הבדיקה מול המהנדסים ומציאת פיתרון חלופי הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה לצורך קבלת הכרעה " יש להשלים תנאים כנדרש כתנאי לדיון נוסף בוועדה : אישור מח' איכ"ס . אישור מח' שפ"ע . גג חדש : יש להציג ע"ג ההרמוניקה את גג חדר המדרגות המשותף הקיים בקומה החדשה המוצעת . להציג גישה חופשית חדשה לגג הבינוי המוצעת " הרמוניקה תוקנה בהתאם להחלטה, כאשר החיזוקים שהוצגו בתחילה אשר חסמו שביל קיים וכן עמוד שפגע בתשתיות קיימות לטענת המתנגדים, הוסרו וכעת מבוקשת בנייה עם תפר תיקני בהתאם לת"י כאשר התוספת הקיימת כבר בהיתר במפלס הקרקע נהרסת ומבוקש לבנותה בהתאם לתקן וכך החיזוקים מתייתרים ואין צורך בעמודי מעטפת שנדרשו בתחילה. כעת אין פגיעה בשביל הקיים ובתשתיות קיימות, התקבל אישור חיזוק מבנים המאשר את התכנית המוצעת בנוסף, הושלמו תנאים הנדרשו טרם דיון. לפיכך, ולאור השינויים וההשלמות שבוצעו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה.		

להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 704031 - תחילת תוקף 28/08/2021, אזור מגורים ב'. מבטלת : * 2263 - תחילת תוקף 07/06/1979. * 4534 - תחילת תוקף 30/06/1996. * 4534 א'- תחילת תוקף 21/12/1997. תוכניות כפופות : * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 704031 - סעיף 4.1.2 (ג')- "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכדו' ". "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל הגג הבניין החדש". "הוראות אלו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת " המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית 704031 קיים נספח בינוי מספר 1 -מחייב חלקית לנשואים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, גובה בנייה המרבי ושטחי בנייה מרביים. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה . מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח הבינוי- אין מניעה לאשר.		

חיזוקים לבניין הקיים-בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +3.00 : דירה 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח הבינוי-אין מניעה לאשר. חיזוקים לבניין הקיים-בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +6.00 : דירה 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח הבינוי-אין מניעה לאשר. חיזוקים לבניין הקיים-בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +9.00 : דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח הבינוי-אין מניעה לאשר. חיזוקים לבניין הקיים-בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +12.00 : דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. חיזוקים לבניין הקיים- בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. גג חדש : "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש לרבות דודים , קולטי שמש , אנטנות וכדו' " – הוצגה העברת דודים לגג התוספות המוצעות. "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל הגג הבניין החדש". הוצג ע"ג ההרמוניקה את גג חדר המדרגות המשותף הקיים בקומה החדשה המוצעת . הוצג גישה חופשית חדשה לגג הבינוי המוצעת.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5567.00 שהוגש מיום 07.04.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצעים חיזוקים החורגים מקווי הבניין המאושרים לתוספות. ע"פ התקנות בנייה במרווחים סעיף 4.03 בטבלה סעיף 10- ניתן לאשר חריגה מקו הבניין לצורך חיזוקים. שטח בניה : ע"פ תבע 704031 נספח בינוי מס' 1 . מצב מוצע : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.85 מ"ר. קומה א' במפלס +3.00 : דירה 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 45.12 מ"ר . קומה ב' במפלס +6.00 : דירה 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 45.12 מ"ר . קומה ג' במפלס +9.00 : דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 45.12 מ"ר . קומה ד' במפלס +12.00 : דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 107.06 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר. מס' קומות : ע"פ תבע 704031- טבלה מס' 5- מעל הכניסה הקובעת – 5 קומות. קיים בבקשה- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה- קומה אחת ע"כ המוצע עומד בהורות התבע אין מניעה לאשר .		

מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד. מרפסות : קומה ד' במפלס +12.00 : דירה 14- מוצעת מרפסת גג בשטח- 10.62 מ"ר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מחסן : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תכנית 704031 סעיף 7.1- " תוספת הקומה בהינף אחד כל מפלס באותה הכניסה"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד על הגג" - ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. " תוספות בניה בחזיתות הבניין הקיימות- תיבנה בהינף אחד לכל עמודה בלבד"- המוצע בבקשה בהינף אחד. תימוכין קניינים : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 20.02.2024 - "לאשר את הבקשה" .		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 18.01.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תכנית 704031 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה – סעיף 4.1.2 ט'- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 , התקבל חו"ד הנדסית חדשה לעניין התוספות המוצעות אשר כאשר ששטח בינוי שאושר בהיתר 1999/157.04 מבוקש להריסה ובנייה מחדש באופן שהקירות החיזוק שהוצגו בעבר מתייתרים וכעת התוספת מבוקשת בהתאם לתקן ישראלי 413 עם תפר תיקני. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 704031 – סעיף 4.1 (י) - "יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע 704031. הושלמו התנאים כנדרש והרמוניקה תוקנה בהתאם. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, לטענות: התקבלה התנגדות מאת הדייר ניסן ראובני, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש דירה מס' 12, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד:		

* " מצטרף להתנגדויות השכנים האחרים בבנין של גבי ישראלי מר יהודה ובני הזוג וינבך". 2. התקבלה התנגדות מאת הדייר יהודה אלזס, כתובת המתנגד מהבנין המבוקש דירה מס' 16, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : * " מתנגדים לבניה- היזק ראיה חמור מחלונות שמתוכננים בחזית הצפונית . חוסם את האפשרות לעלות לגג- אופן העלייה לג אינה חוקית ובלתי מוסמכת. מתנגדים לעמוד החדש שמתוכנן שעלול לחסום הרחבה עתידית . הקירות כפולים לעבר השביל שמשמש את כל דיירי הבנין חורג מקו בנין- יחסום כמעט לגמרי למעבר עגלות – השביל הקיים גם כך צר והינו ברכוש הבנין. 3. התקבלה התנגדות מאת הדיירים לבנה ובני ויינבך, כתובת המתנגד מהבנין המבוקש דירה מס' 4. הדירה היא בבעלות המתנגדים. להלן טענות המתנגדים : * " לא ידענו על התבע החדשה , תוספת הבניה מעבר להיתר שכבר נוצל בקומת הקרקע הוגשה לאחר פרסום ועל כן לא חוקית. ההרחבה המבוקשת צמודה לסלון שלנו החלונות החדשים המוצעים מהווה היזק ראיה לדירתנו ויפגע קשות בפרטיותנו, ויחסום אור ואוויר מהסלון שלהם וזאת יפגע בערך הדירה . בעל הדירה בקומת הקרקע כבר ניצל את שטח ההרחבה המאושר לעמודה ופיצל את הדירה לצורכי שכירות . מתנגדים לבניית דירות נוספות על הגג וגג זה שטח משותף לכל דיירי הבנין. מתנגדים לביטול היציאה לביטול היציאה לגג מנוגד לחוק וימנע מאתנו גישה לדודים. הקירות הכפולים פוגע במעבר להולכי הרגל ". 4. התקבלה התנגדות מאת הדיירת שושנה ישראלי , כתובת המתנגד העמודה הסמוכה דירה מס' 8. הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת :		

* " לא ידענו על התבע החדשה , תוספת הבניה מעבר להיתר שכבר נוצל בקומת הקרקע הוגשה לאחר פרסום ועל כן לא חוקית. ההרחבה המבוקשת צמודה לסלון שלנו החלונות החדשים המוצעים מהווה היזק ראייה לדירתנו ויפגע קשות בפרטיותנו, ויחסום אור ואוויר מהסלון שלהם וזאת יפגע בערך הדירה . בעל הדירה בקומת הקרקע כבר ניצל את שטח ההרחבה המאושר לעמודה ופיצל את הדירה לצורכי שכירות . מתנגדים לבניית דירות נוספות על הגג וגג זה שטח משותף לכל דיירי הבניין. מתנגדים לביטול היציאה לביטול היציאה לגג מנוגד לחוק וימנע מאתנו גישה לדודים. הקירות הכפולים פוגע במעבר להולכי הרגל " . הוועדה דנה בעניין התנגדויות וההרמוניקה תוקנה בהתאם - החיזוקים הוסרו והוצג שביל תיקני לשביעות רצונם של המתנגדים .		
הבקשה היא בניה הרחבות בצד ובגג , בנית מרפסות וממ"ד הבקשה הינה תואמת תכנית למעט הקלה שפורסמה בגין בניה שלא בהינף אחד על הגג וכן מוצעים חיזוקים מעבר קו הבניין . לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות החליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות. בפני הוועדה הוצג בקשה של המבקש מר וינר לצאת מהבקשה ובמקום בינוי לדירתו להציע מעטפת בכדי לאפשר בינוי בעמודה. הוועדה מאשרת בקשה זו וע"כ יש להציע בקומת הקרקע מעטפת + חתימת הדייר. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה .	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

רוב ההתנגדויות הינן לתב"ע המאושרת – שלב הגשת ההתנגדויות לתב"ע הינן בשלב הפקדת התכנית ולא כעת בעת הגשת בקשה להיתר מכוח התוכנית ע"כ הוועדה דוחה התנגדויות אלו. לענין ההתנגדויות המתאייחסות לדירת משפ' וינר מאחר ומבקש זה יצא מהבקשה – התנגדויות אלו אינן רלוונטיות וע"כ הוועדה דוחה התנגדויות אלו. הוועדה מקבלת את הטענה לעניין השארת גישה נוחה וראויה לגג הבניין – יש להציג גישה לגג לשביעות רצון הוועדה. לעניין הטענה לצמצום שביל קיים עקב חיזוקים מוצעים ולעניין ההתנגדות למיקום עמוד במיקום של מערכות טכניות. הוועדה מורה לבדוק בשנית את נושא החיזוק והעמודים המוצעים מול מהנדס הוועדה והצוות המקצועי בנסיון למציאת פיתרון המאפשר לצמצם את החיזוק המוצע בכדי לצמצם את הפגיעה בשביל וכן מיקום חלופי לעמוד שאינו פוגע בתשתיות קיימות. לאחר השלמת הבדיקה מול המהנדסים ומציאת פיתרון חלופי הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה לצורך קבלת הכרעה. יש להשלים תנאים כנדרש כתנאי לדיון נוסף בוועדה : אישור מח' איכ"ס אישור מח' שפ"ע גג חדש : יש להציג ע"ג ההרמוניקה את גג חדר המדרגות המשותף הקיים בקומה החדשה המוצעת . להציג גישה חופשית חדשה לגג הבינוי המוצעת. ניהול מי נגר : – יש להציג חישוב כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 704031 תחילת תוקף : 28/08/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 704031 - תחילת תוקף 28/08/2021, אזור מגורים ב'. מבטלת : * 2263 - תחילת תוקף 07/06/1979. * 4534 - תחילת תוקף 30/06/1996. * 4534 א'- תחילת תוקף 21/12/1997. תוכניות כפופות : * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 704031 - סעיף 4.1.2 (ג')- "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכדו' " . "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל הגג הבניין החדש". "הוראות אלו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת "	26/12/2023	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית 704031 קיים נספח בינוי מספר 1 -מחייב חלקית לנשואים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי , מס' קומות מירבי, גובה בנייה המרבי ושטחי בנייה מרביים. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה . מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. חיזוקים לבניין הקיים-בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +3.00 : דירה 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח הבינוי-אין מניעה לאשר. חיזוקים לבניין הקיים-בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +6.00 : דירה 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח הבינוי-אין מניעה לאשר. חיזוקים לבניין הקיים-בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +9.00 : דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח הבינוי-אין מניעה לאשר. חיזוקים לבניין הקיים-בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +12.00 : דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. חיזוקים לבניין הקיים- בשונה מנספח הבינוי -מכיוון שנפסח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר.		

גג חדש : "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש לרבות דודים , קולטי שמש , אנטנות וכדו' " – הוצגה העברת דודים לגג התוספות המוצעות. "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל הגג הבניין החדש". יש להציג ע"ג ההרמוניקה את גג חדר המדרגות המשותף הקיים בקומה החדשה המוצעת . להציג גישה חופשית חדשה לגג הבינוי המוצעת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5567.00 שהוגש מיום 07.04.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצעים חיזוקים החורגים מקווי הבניין המאושרים לתוספות. ע"פ התקנות בנייה במרווחים סעיף 4.03 בטבלה סעיף 10- ניתן לאשר חריגה מקו הבניין לצורך חיזוקים. שטח בניה : ע"פ תבע 704031 נספח בינוי מס' 1 . מצב מוצע : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.85 מ"ר. קומה א' במפלס +3.00 : דירה 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 45.12 מ"ר . קומה ב' במפלס +6.00 : דירה 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 45.12 מ"ר . קומה ג' במפלס +9.00 : דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 45.12 מ"ר . קומה ד' במפלס +12.00 :		

דירה 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 107.06 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר. מס' קומות : ע"פ תבע 704031- טבלה מס' 5- מעל הכניסה הקובעת – 5 קומות. קיים בבקשה- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה- קומה אחת ע"כ המוצע עומד בהורות התבע אין מניעה לאשר . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד. מרפסות : קומה ד' במפלס +12.00 : דירה 14- מוצעת מרפסת גג בשטח- 10.62 מ"ר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מחסן : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תכנית 704031 סעיף 7.1– " תוספת הקומה בהינף אחד כל מפלס באותה הכניסה"-		

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד על הגג" – ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. " תוספות בניה בחזיתות הבניין הקיימות- תיבנה בהינף אחד לכל עמודה בלבד"- המוצע בבקשה בהינף אחד. תימוכין קניינים : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להשלים תנאי זה כנדרש. אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להשלים תנאי זה כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : תכנית 704031 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה – סעיף 4.1.2 ט"ז- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 , התקבל במעמד פתיחת התיק חו"ד כנדרש. ע"פ החוות דעת -על מתכנן לבצע סקר מבני מקיף לני התכנון המפורט. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 704031 – סעיף 4.1 (י) - "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. חוות דעת תכנונית :		

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע 704031. יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, לטענותם : התקבלה התנגדות מאת הדייר ניסן ראובני, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש דירה מס' 12, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : * " מצטרף להתנגדויות השכנים האחרים בבנין של גב' ישראלי מר יהודה ובני הזוג וינבך". 2. התקבלה התנגדות מאת הדייר יהודה אלזס, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש דירה מס' 16, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : * " מתנגדים לבניה- היזק ראייה חמור מחלונות שמתוכננים בחזית הצפונית . חוסם את האפשרות לעלות לגג- אופן העלייה לג אינה חוקית ובלתי מוסמכת. מתנגדים לעמוד החדש שמתוכנן שעלול לחסום הרחבה עתידית . הקירות כפולים לעבר השביל שמשמש את כל דיירי הבניין חורג מקו בניין- יחסום כמעט לגמרי למעבר עגלות – השביל הקיים גם כך צר והינו ברכוש הבניין. 3. התקבלה התנגדות מאת הדיירים לבנה ובני ויינבך, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש דירה מס' 4. הדירה היא בבעלות המתנגדים. להלן טענות המתנגדים : * " לא ידענו על התבע החדשה , תוספת הבניה מעבר להיתר שכבר נוצל בקומת הקרקע הוגשה לאחר פרסום ועל כן לא חוקית.		

ההרחבה המבוקשת צמודה לסלון שלנו החלונות החדשים המוצעים מהווה היזק ראייה לדירתנו ויפגע קשות בפרטיותנו, ויחסום אור ואוויר מהסלון שלהם וזאת יפגע בערך הדירה . בעל הדירה בקומת הקרקע כבר ניצל את שטח הרחבה המאושר לעמודה ופיצל את הדירה לצורכי שכירות . מתנגדים לבניית דירות נוספות על הגג וגג זה שטח משותף לכל דיירי הבניין. מתנגדים לביטול היציאה לביטול היציאה לגג מנוגד לחוק וימנע מאתנו גישה לדודים. הקירות הכפולים פוגע במעבר להולכי הרגל " . 4. התקבלה התנגדות מאת הדיירת שושנה ישראלי , כתובת המתגד העמודה הסמוכה דירה מס' 8 . הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת : * " לא ידענו על התבע החדשה , תוספת הבניה מעבר להיתר שכבר נוצל בקומת הקרקע הוגשה לאחר פרסום ועל כן לא חוקית. ההרחבה המבוקשת צמודה לסלון שלנו החלונות החדשים המוצעים מהווה היזק ראייה לדירתנו ויפגע קשות בפרטיותנו, ויחסום אור ואוויר מהסלון שלהם וזאת יפגע בערך הדירה . בעל הדירה בקומת הקרקע כבר ניצל את שטח הרחבה המאושר לעמודה ופיצל את הדירה לצורכי שכירות . מתנגדים לבניית דירות נוספות על הגג וגג זה שטח משותף לכל דיירי הבניין. מתנגדים לביטול היציאה לביטול היציאה לגג מנוגד לחוק וימנע מאתנו גישה לדודים. הקירות הכפולים פוגע במעבר להולכי הרגל " . המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים .		

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע 704031. יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. גג חדש : יש להציג ע"ג ההרמוניקה את גג חדר המדרגות המשותף הקיים בקומה החדשה המוצעת . להציג גישה חופשית חדשה לגג הבינוי המוצעת. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להשלים תנאי זה כנדרש. אישור שפי"ע : – יש להשלים תנאי זה כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ החוות דעת -על מתכנן לבצע סקר מבני מקיף לני התכנון המפורט. ניהול מי נגר : – יש להציג חישוב כנדרש.	26/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, לטענותם : התקבלה התנגדות מאת הדייר ניסן ראובני, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש דירה מס' 12, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : * " מצטרף להתנגדויות השכנים האחרים בבנין של גב' ישראלי מר יהודה ובני הזוג וינבך". 2. התקבלה התנגדות מאת הדייר יהודה אלזס, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש דירה מס' 16, הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : * " מתנגדים לבניה- היזק ראיה חמור מחלונות שמתוכננים בחזית הצפונית . חוסם את האפשרות לעלות לגג- אופן העלייה לג אינה חוקית ובלתי מוסמכת. מתנגדים לעמוד החדש שמתוכנן שעלול לחסום הרחבה עתידית . הקירות כפולים לעבר השביל שמשמש את כל דיירי הבניין חורג מקו בניין- יחסום כמעט לגמרי למעבר עגלות – השביל הקיים גם כך צר והינו ברכוש הבניין. 3. התקבלה התנגדות מאת הדיירים לבנה ובני וינבך, כתובת המתנגד מהבניין המבוקש דירה מס' 4. הדירה היא בבעלות המתנגדים. להלן טענות המתנגדים : * " לא ידענו על התבע החדשה , תוספת הבניה מעבר להיתר שכבר נוצל בקומת הקרקע הוגשה לאחר פרסום ועל כן לא חוקית. ההרחבה המבוקשת צמודה לסלון שלנו החלונות החדשים המוצעים מהווה היזק ראיה לדירתנו ויפגע קשות בפרטיותנו, ויחסום אור ואוויר מהסלון שלהם וזאת יפגע בערך הדירה . בעל הדירה בקומת הקרקע כבר ניצל את שטח הרחבה המאושר לעמודה ופיצל את הדירה לצורכי שכירות .		

מתנגדים לבניית דירות נוספות על הגג וגג זה שטח משותף לכל דיירי הבניין. מתנגדים לביטול היציאה לביטול היציאה לגג מנוגד לחוק וימנע מאתנו גישה לדודים. הקירות הכפולים פוגע במעבר להולכי הרגל." 4. התקבלה התנגדות מאת הדיירת שושנה ישראלי, כתובת המתנגד העמודה הסמוכה דירה מס' 8. הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת: * "לא ידענו על התבע החדשה, תוספת הבניה מעבר להיתר שכבר נוצל בקומת הקרקע הוגשה לאחר פרסום ועל כן לא חוקית. ההרחבה המבוקשת צמודה לסלון שלנו החלונות החדשים המוצעים מהווה היזק ראייה לדירתנו ויפגע קשות בפרטיותנו, ויחסום אור ואוויר מהסלון שלהם וזאת יפגע בערך הדירה. בעל הדירה בקומת הקרקע כבר ניצל את שטח ההרחבה המאושר לעמודה ופיצל את הדירה לצורכי שכירות. מתנגדים לבניית דירות נוספות על הגג וגג זה שטח משותף לכל דיירי הבניין. מתנגדים לביטול היציאה לביטול היציאה לגג מנוגד לחוק וימנע מאתנו גישה לדודים. הקירות הכפולים פוגע במעבר להולכי הרגל." המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים.		
הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד על הגג	13/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6

7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	הגשת ערבות בנקאית בסך 71,544 ש"ח עבור שימור העצים

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בדיון קודם, הוכרעו ההתנגדויות שהוגשו וחלקם התקבלו, והוחלט כי יוצג פתרון הנדסי אחר אשר אינו פוגע בשביל ובתשתיות קיימות.

הוגש אישור בקרה הנדסי חדש באופן שנותן מענה להתנגדויות ואינו פוגע בשביל קיים.

ולכן מגיע להכרעת וועדה לעניין זה.

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התב 704031.

הושלמו התנאים כנדרש והרמוניקה תוקנה בהתאם.

הוועדה דנה בעניין התנגדויות וההרמוניקה תוקנה בהתאם - החיזוקים הוסרו והוצג פתרון אחר והתקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, והוצג שביל תיקני שעונה על התנגדות זו.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2009/0809.04</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות, תוספת מעלית, תוספת על הגג עפ"י תבע מאושרת 132738
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישראלי שלום
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חיימן ישראל
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

ראובן מס 137, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015			
957795	תחילת תוקף	08/02/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 25/11/1980 בת.ב. 1979/0125.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 29.12.1987 בת.ב. 263.000/1987 ובו אושר "סגירת מרפסת".

- בתאריך 20.08.2007 בת.ב. 2004/0292.00 ובו אושר "תוספת בניה ל-2 יח"ד".

- בתאריך 20.12.2007 בת.ב. 2007/0011.00 ובו אושר "תוספת בעמודה של 3 קומות".

- בתאריך 16.04.2008 בת.ב. 2004/0292.01 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד".

- בתאריך 18.09.2011 בת.ב 2009/0809.00 ובו אושר "תוספות בניה עבור 3 יח"ד"
- בתאריך 29.07.2015 בת.ב 2014/0498.00 ובו אושר "הרחבה ל-4 יח"ד + תוספת חדר מחוץ ופרגולה".
- בתאריך 16.11.2016 בת.ב 2004/0292.02 ובו אושר "הרחבות דיור + מרפסות זיז".
- בתאריך 15.11.2020 בת.ב 2009/0809.01 ובו אושר "תוספות בניה לפי תבע".
- בתאריך 10.07.2022 בת.ב 2014/0498.01 ובו אושר "חידוש היתר בתיק מקורי 498/4201"
- בתאריך 04.07.2024 בת.ב 2009/0809.02 ובו אושר "תוספת על הגג + מרפסת".
- בתאריך 03.02.2025 בת.ב 2009/0809.03 ובו אושר "תוספת על הגג + מרפסות".

מחות הבקשה :

מצב קיים :

בנין מדורג קיים בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, עם 4 כניסות המשמש למגורים, ברח' ראובן מס 137, בשכ' רמות.

גוש : 30723, חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +3.00 :

מוצעת מעלית חיצונית לבניין ומבואת חיבור לבניין.

קומה א', מפלס +6.00 :

מוצעת מעלית חיצונית לבניין.

קומה ב', מפלס +9.00 :

מוצעת מעלית חיצונית לבניין וגשר עתידי לחיבור לבניין.

קומה ג', מפלס +12.00 :

מוצעת מעלית חיצונית לבניין וגשר חיבור לבניין, מוצע קיר להריסה.

חזית דרומית מערבית :

מוצעת מעלית חיצונית לבניין וגשר חיבור לבניין, מוצע קיר להריסה.

ליח"ד מס' 20 מוצעות מדרגות פנימיות לתוספת על הגג ומרפסת זיז לא מקורה, מוצעים קירות להריסה.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע סגירת מרפסת קיימת בזכוכית ואלומיניום.

קומה ד', מפלס +15.00 :

חזית דרומית מערבית :

מוצעת מעלית חיצונית לבניין וגשר חיבור לבניין.

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף קיים.

ליח"ד מס' 20 מוצע תוספת בניה על הגג כולל מדרגות פנימיות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1" הקלה עבור בניה השונה מנספח הבינוי".

2" הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ'".

3" הקלה עבור ניוד זכויות מקומה ד'".

תום מועד להגשת התנגדויות : 17.03.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין 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	
20/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת זיז, סגירת מרפסת ומעלית עם גשרים ומבואה. חלק מהמוצע חורג מהמותר. תימוכין קניינים : התקבלו 5 חתימות מתוך 8 דיירי העמודה – יש צורך בחתימה נוספת, יש להשלים.	

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא התקבל – יש להמציא כתנאי לדיון. נוהל בקרה הנדסית : לא התקבל אישור ניהול בקרה הנדסית, יש להמציא ניהול בקשה הנדסית כתנאי לדיון. בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. שטחי בניה : שטח עיקרי לסגירת מרפסת קיימת באלומיניום וזכוכית : 2.71 מ"ר – לא ניתן לאשר היות ומהמרפסת אינה מכוח התבע, יש להסיר מהבקשה. שטח שירות : הגבהת חדר מדרגות : 19.83 מ"ר – יש לצמצם ל-19 מ"ר המותרים. שטחי מבואה לגשרים מהמעלית : בקומת קרקע : כ-1.5 מ"ר עבור מבואה מקורה לחיבור לבניין – לא חושב, יש לחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות למחסן מהשטחים העודפים שנשארו למבקש. בקומה א' וקומה ב' : 3.26 מ"ר לכל קומה עבור גשר עתידי מקורה לחיבור לבניין. סה"כ ל-2 קומות : $2 \times 3.26 = 6.52$ מ"ר - לא חושב, יש לחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות למחסן מהשטחים העודפים שנשארו למבקש. מרפסת זיז :. קומה ג', מפלס +12.00 : חזית דרומית מערבית : יש להגיש התחייבות לפרוק המרפסת כשהשכן בקומה ב' יבנה. קומה ג', מפלס +12.00 :		

חזית צפונית מזרחית : המרפסת שמוצעת לסגירה הינה מרפסת קיימת ואינה מוצעת מכוח תב"ע 8298 ולכן לא ניתן לאשר – יש להסירה מהבקשה. ניהול מי נגר : לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה – יש להציג היות ומוצעת בניית מעלית ע"ג הקרקע יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
	29/06/2026	חוות דעת תכנונית
הקלה עבור בניה השונה מנספח הבינוי הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר הקלה עבור ניווד זכויות מקומה ד"ר	24/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	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

לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת זיז, סגירת מרפסת ומעלית עם גשרים ומבואה.

חלק מהמוצע חורג מהמותר.

תימוכין קניינים :

התקבלו 5 חתימות מתוך 8 דיירי העמודה – יש צורך בחתימה נוספת, יש להשלים.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

לא התקבל – יש להמציא כתנאי לדיון.

נוהל בקרה הנדסית :

לא התקבל אישור ניהול בקרה הנדסית, יש להמציא ניהול בקשה הנדסית כתנאי לדיון.

בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

שטחי בניה :

שטח עיקרי לסגירת מרפסת קיימת באלומיניום וזכוכית : 2.71 מ"ר – לא ניתן לאשר היות ומהמרפסת אינה מכוח התבע, יש להסיר מהבקשה.

שטח שירות :

הגבהת חדר מדרגות : 19.83 מ"ר – יש לצמצם ל-19 מ"ר המותרים.

שטחי מבואה לגשרים מהמעלית :

בקומת קרקע : כ-1.5 מ"ר עבור מבואה מקורה לחיבור לבניין – לא חושב, יש לחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות למחסן מהשטחים העודפים שנשארו למבקש.

בקומה א' וקומה ב' : 3.26 מ"ר לכל קומה עבור גשר עתידי מקורה לחיבור לבניין.

סה"כ ל-2 קומות : $2 \times 3.26 = 6.52$ מ"ר - לא חושב, יש לחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות למחסן מהשטחים העודפים שנשארו למבקש.

מרפסת זיו :

קומה ג', מפלס +12.00 :

חזית דרומית מערבית :

יש להגיש התחייבות לפרוק המרפסת כשהשכן בקומה ב' יבנה.

קומה ג', מפלס +12.00 :

חזית צפונית מזרחית :

המרפסת שמוצעת לסגירה הינה מרפסת קיימת ואינה מוצעת מכוח תב"ע 8298 ולכן לא ניתן
לאשר – יש להסירה מהבקשה.

ניהול מי נגר :

לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה – יש להציג היות ומוצעת בניית מעלית ע"ג הקרקע

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2016/0821.12</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מגל פנחס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

שד נוה יעקב 66 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	4	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			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
5924	תחילת תוקף	15/10/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 18/05/2004 בת ב. 1989/838.3 ובו אושר תוספת בניה.

- בתאריך 12/09/2022 בת ב. 2016/821.5 ובו אושר תוספת בניה.

- בתאריך 22/07/2019 בת ב. 2016/821.2 ובו אושר תוספת בניה.

- בתאריך 31/12/2018 בת ב. 2016/255.0 ובו אושר תוספת בניה.

- בתאריך 13/05/2015 בת ב. 2013/989.0 ובו אושר תוספת בניה.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת נוה יעקב, רח' שד נווה יעקב 66, בבניין בן 5 קומות ובעל 2 כניסות .

גוש : 30645 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת כניסה במפלס 0.00 :

דירה מס' 17 : מוצעת מעטפת להרחבה המבוקשת מעל.

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 19 : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע 3907 + 2 מרפסות זיז.

דירה מס' 20 : מוצעת מרפסות זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות :

" הקלה בחריגה מקו בניין דרומי ומזרחי לתוספות מרפסת זיז בעומק של עד 40% מהרווח הקיים."

" בניה בשונה מנספח בינוי "

" בניה שלא בהינף אחד"

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, באחראיות 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' 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	

מובא להכרעת הוועדה בעם להכיר בהקלה שפורסמה בעניין המרווחים גם לעניין עומק המרפסת המבוקשת לדירה 19 אשר עומקה עולה על 1.5 מ'. המלצת האגף: ניתן לאשר בכפוף לשינויים את הבנוי המוצע לדירה 19 ע"פ תב"ע 3907 היות והוא תואם את נספח הבינוי במדויק, ואת המרפסת זיז המוצעת לדירה 20 העומדת במותר. בנוגע למרפסות המוצעות לדירה 19 – יש לצמצם את התכנית צל שהוצגה לדירה מעל היות והמרפסות זיז העתידיות מקרות את המרפסות המוצעות כאשר השטח המקורה עובר את ה-14 מ"ר המותרים. יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הרלוונטי. יש לבצע את השינויים הבאים: תימוכין קניינים: הבינוי תואם תב"ע במדויק ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות. הוצגה חתימה של בעל המעטפת לבנייה במפלס הכניסה כנדרש. *מרפסות אינם דורשות חתימות. *יש להציג חיתת פוזיטיבית של הדייר מעל הדירה 19 לאחר עידכון תוכנית הצל. מרפסות: קומה א' במפלס +2.75: דירה מס' 19: חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח 9.71 מ"ר בעומק 1.37 מ', מחוץ לקו בניין. בחינת עמידות בתקנות: עומק: "ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה". עומק המרפסת המוצעת הינו 1.37 מ' - אין מניעה לאשר. מרווח: המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין צידי כתום ואדום לתוספות. ע"פ תקנות" ניתנת חריגה של 10% מהמרווח	20/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה

ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש". בבקשה זו המרפסת חורגת ונשאר מעל 12 מ' עד לגבול מגרש. פורסמה הקלה כנדרש ולכן אין מניעה לאשר. צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות . צל : הוגשה תכנית צל. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה : בעומק 2.00 מ' ובשטח 16.29 מ"ר , מחוץ לקו בניין. בחינת עמידות בתקנות : עומק : " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה". עומק המרפסת המוצעת הינו 2.00 מ' -לא פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת – מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין. מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין קידמי אדום לתוספות . ע"פ תקנות" ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 2.00 מ' . המרווח הינו 5.56 מ' – $5.56 * 40\% = 2.22$ מ' ולכן המרפסת עומדת במותר . פורסמה הקלה כנדרש ולכן אין מניעה לאשר. צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות . צל : הוצגה תכנית צל. בחינת עמידות בשטחים המותרים : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". מוצע בבקשה : סה"כ שטח מרפסת מקורות ע"פ תכנית צל עתידית לדירה 19 : 18.86 מ"ר. יש לצמצם את התכנית צל ולוודא שתוכנית הצל העתידית אינה מקרה יותר מ 14 מ"ר מהמרפסות של דירה 19. בנוסף יש להציג חתימה פוזיטיבית של הדייר הגר מעל הדירה 19 כתנאי להפצה לגורמים. יש להציג טבלה המוכיחה כי הממוצע של שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. ליקויים גרפיים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
	06/07/2026	חוות דעת תכנונית
חריגה מקו בניין דרומי ומזרחי לתוספת מרפסת זיז בעומק של עד 40% מהמרווח הקיים.	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניה בשונה מנספח הבינוי		
בניה שלא בהינף אחד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה בעם להכיר בהקלה שפורסמה בעניין המרווחים גם לעניין עומק המרפסת המבוקשת לדירה 19 אשר עומקה עולה על 1.5 מ'.

המלצת האגף: ניתן לאשר בכפוף לשינויים את הבנוי המוצע לדירה 19 ע"פ תב"ע 3907 היות והוא תואם את נספח הבינוי במדויק, ואת המרפסת זיז המוצעת לדירה 20 העומדת במותר.

בנוגע למרפסות המוצעות לדירה 19 – יש לצמצם את התכנית צל שהוצגה לדירה מעל היות והמרפסות זיז העתידיות מקרות את המרפסות המוצעות כאשר השטח המקורה עובר את ה-14 מ"ר המותרים.

יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הרלוונטי.

יש לבצע את השינויים הבאים :

תימוכין קניינים :

הבינוי תואם תב"ע במדויק ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות .

הוצגה חתימה של בעל המעטפת לבנייה במפלס הכניסה כנדרש.

*מרפסות אינם דורשות חתימות.

*יש להציג חיתה פוזיטיבית של הדייר מעל הדירה 19 לאחר עידכון תוכנית הצל.

מרפסות :

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 19 :

חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח 9.71 מ"ר בעומק 1.37 מ', מחוץ לקו בניין.

בחינת עמידות בתקנות :

עומק: " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה".

עומק המרפסת המוצעת הינו 1.37 מ' - אין מניעה לאשר .

מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין צידי כתום ואדום לתוספות . ע"פ תקנות" ניתנת חריגה של 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש". בבקשה זו המרפסת חורגת ונשאר מעל 12 מ' עד לגבול מגרש. פורסמה הקלה כנדרש ולכן אין מניעה לאשר.

צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות .

צל : הוגשה תכנית צל.

חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה : בעומק 2.00 מ' ובשטח 16.29 מ"ר , מחוץ לקו בניין.

בחינת עמידות בתקנות :

עומק: " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה".

עומק המרפסת המוצעת הינו 2.00 מ' - לא פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת – מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין.

מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין קידמי אדום לתוספות . ע"פ תקנות" ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 2.00 מ' . המרווח הינו 5.56 מ' – $5.56 \times 40\% = 2.22$ מ' ולכן המרפסת עומדת במותר . פורסמה הקלה כנדרש ולכן אין מניעה לאשר.

צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיות .

צל : הוצגה תכנית צל.

בחינת עמידות בשטחים המותרים : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". מוצע בבקשה : סה"כ שטח מרפסת מקורות ע"פ תכנית צל עתידית לדירה 19 : 18.86 מ"ר. יש לצמצם את התכנית צל ולוודא שתוכנית הצל העתידית אינה מקרה יותר מ 14 מ"ר מהמרפסות של דירה 19. בנוסף יש להציג חתימה פוזיטיבית של הדייר הגר מעל הדירה 19 כתנאי להפצה לגורמים.

יש להציג 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 - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2003/0530.08</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסות לפי תב"ע 155440
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	וייל אידיליה
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הדף היומי 605 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
155440	תחילת תוקף	07/03/2016			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה לבניין 605 הנידונה הינו :

- בתאריך 29.08.2005 בת.ב 2003/0530.00 ובו אושר " תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א'".

- בתאריך 06.03.2006 בת.ב 2003/0530.01 ובו אושר " תוספת מעקה שמוש בגג קיים כמרפסת ושינויים בפתחים".

- בתאריך 20.08.2007 בת.ב 2003/0530.02 ובו אושר " חידוש היתר שמספרו 55695".

- בתאריך 03.07.2019 בת.ב 2003/0530.03 ובו אושר " תוספת בניה , פיתוח שטח ומעלון".

- בתאריך 09.06.2024 בת.ב. 2003/0530.04 ובו אושר " תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת-תואם תב"ע".

- בתאריך 31.08.2023 בת.ב. 2003/0530.05 ובו אושר " תוכנית שינויים עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת. ".

- בתאריך 03.07.2022 בת.ב. 2003/0530.06 ובו אושר " לדירה מס' 3 בבנין 605, מפלס +00.6 מבקשים תוספת בנייה הכוללת חדר ומרפסת גג. ".

- בתאריך 18.11.2025 בת.ב. 2003/0530.07 ובו אושר " חידוש היתר".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב הדף היומי 605 בניין בן 3 קומות .

גוש : 30718 חלקה : 16.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +3.00 :

דירה מס' 8-

חזית צפון מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

חזית דרומית-מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה לבנייה שלא בהינף אחד".

2. " בניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/12/02 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות 2 .

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16.

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

מידע קודם

	מתאריך	

הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע- אין מניעה לאשר . מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים : המבקשים מציעים מרפסת גג בתחום התוספת שלהם במקום בינוי וקיר הפרדה בגובה 2.10 מ'טון כך שלא יהיה היזק ראייה למרפסת העתידי של המתנגדים ע"כ נראה כי זה פותר את הבעיה, המלצת מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת לוי דוד, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "הבנייה ממש בשטח הדירה שלנו, אין לנו אפשרות להרחיב ויש לנו אישור לבניה שם, בנוסף יסגור לנו את האור והאוויר בחדר הצמוד וגורם להיזק ראייה לחלונות החדרים". התקבלה התנגדות - מאת לוי לאה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "השכנים בונים בחלק ששייך גם לנו , יש לנו היתר בנייה על חלק זה ." ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש.	20/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	13/07/2026	חוות דעת תכנונית
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר . יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. לאחר תיקון ההרמוניקה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש.	20/04/2026	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יובא להכרת הוועדה באם לזמן מתנגדים. תימוכין קניינים : הרחבה של הכניסה המוצעת לדירה אינה תואמת נספח ע"כ נדרש בחתימות. -יש להגיש חתימות כנדרש. ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש חו"ד זו כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת לוי דוד, כתובת המתנגדת – בבנין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "הבנייה ממש בשטח הדירה שלנו, אין לנו אפשרות להרחיב ויש לנו אישור לבניה שם, בנוסף יסגור לנו את האור והאוויר בחדר הצמוד וגורם להיזק ראייה לחלונות החדרים". התקבלה התנגדות - מאת לוי לאה, כתובת המתנגדת – בבנין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "השכנים בונים בחלק ששייך גם לנו, יש לנו היתר בנייה על חלק זה". המבקשים מציעים מרפסת גג בתחום התוספת שלהם במקום בינוי וקיר הפרדה בגובה 2.10 מבוטון כך שלא יהיה היזק ראייה למרפסת העתידי של המתנגדים ע"כ נראה כי זה פותר את הבעיה, המלצת מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר . יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. לאחר תיקון ההרמוניקה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש. יובא להכרת הוועדה באם לזמן מתנגדים. תימוכין קניינים : הרחבה של הכניסה המוצעת לדירה אינה תואמת נספח ע"כ נדרש בחתימות. -יש להגיש חתימות כנדרש. ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש חו"ד זו כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת לוי דוד, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "הבנייה ממש בשטח הדירה שלנו, אין לנו אפשרות להרחיב ויש לנו אישור לבניה שם, בנוסף יסגור לנו את האור והאוויר בחדר הצמוד וגורם להיזק ראייה לחלונות החדרים".	12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התקבלה התנגדות - מאת לוי לאה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "השכנים בונים בחלק ששייך גם לנו, יש לנו היתר בנייה על חלק זה". המבקשים מציעים מרפסת גג בתחום התוספת שלהם במקום בינוי וקיר הפרדה בגובה 2.10 מ' מבטון כך שלא יהיה היזק ראיה למרפסת העתידי של המתנגדים ע"כ נראה כי זה פותר את הבעיה, המלצת מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 155440 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 155440 -תחילת תוקף 07/03/2016, אזור מגורים ג'. ביטול : תכנית מתאר 62. * 2264 -תחילת תוקף 07/07/1977. כפיפות :	24/03/2026	חוות דעת תכנונית

* 5022 -תחילת תוקף 22/03/1996. חוק תכנון ובנייה. סטייה ניכרת : בתוכנית 155440 - סעיף 1.2.4ד'- 1. גובה הבניין ומספר קומות המרבי כמצוין בנספח מ' 1. 2. מס' יח"ד המרבי המחייב. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 155440 - נספח בינוי מס' 1, מודגש כי הנספח הינו מנחה למעט הנושאים בהם מחייב : מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס + 3.00 : דירה מס' 8- חזית צפון מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- מוצע שטח למגורים גדול יותר מהנספח עקב ניווד שטחים מהחזית הדרומית לחזית זו- אין מניעה לאשר יש לציין ע"ג ההרמוניקה במיקום הניווד ששטח זה ניווד למיקום אחר ולא יהיה ניתן לממש בעתיד. חזית דרומית-מוצעת מרפסת גג- בשונה מנספח בינוי -במיקום זה ע"פ נספח מוצע חדר –מכיוון שהנספח מנחה לעניין זה ושינוי המוצע הוא לחזית אחורית ללא נצפות -אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצע השלמת קומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו.		

מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : מוצע בבקשה זו ששטחים מכוח נספח בינוי- דירה מס' 8- 16.07 מ"ר+30 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 13- חזית צפון מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.61 מ"ר. חזית דרומית-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.81 מ"ר. השטחים המוצע בבקשה עומדים בשטחים המותרים . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5614/2025 שהוגש מיום 2025.04.21 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעת בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים לתוספות . מרפסות גג : קומה א' מפלס +3.00 : דירה מס' 8- חזית צפון מזרחית- מוצעת מרפסת גג בשטח- 8.71 מ"ר- אין מניעה לאשר. חזית דרומית-מוצעת מרפסת גג בשטח- 16.09 מ"ר- אין מניעה לאשר.		

ממ"ד : דירה מס' 8-מוצע מרחב מוגן בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה בשטח משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. הרחבה של הכניסה המוצעת לדירה אינה תואמת נספח ע"כ נדרש בחתימות. -יש להגיש חתימות כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 155440 סעיף 7.1- "תוספת הבניה לכל חזית-יבצעו בשלמות לכל חזית בהינף אחד"- במעמד פתיחת פורסמה הקלה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. "תוספת הבניה מעל הגג הקיים- יבצעו בשלמות לכל חזית בהינף אחד"- לא רלוונטי לבקשה זו. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 155440 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת, התוספת המוצעת קטנה מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע :		

ניתן אישור בתאריך 09.11.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 155440 סעיף 6.5- "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413". -יש להגיש חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2, לטענתם : התקבלה התנגדות - מאת לוי דוד, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "הבנייה ממש בשטח הדירה שלנו, אין לנו אפשרות להרחיב ויש לנו אישור לבניה שם, בנוסף יסגור לנו את האור והאוויר בחדר הצמוד וגורם להיזק ראייה לחלונות החדרים". התקבלה התנגדות - מאת לוי לאה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "השכנים בונים בחלק ששייך גם לנו, יש לנו היתר בנייה על חלק זה". המבקשים מציעים מרפסת גג בתחום התוספת שלהם במקום בינוי וקיר הפרדה בגובה 2.10 מבטון כך שלא יהיה היזק ראיה למרפסת העתידי של המתנגדים ע"כ נראה כי זה פותר את הבעיה, המלצת מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/11/2025	הקלה לבניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע- אין מניעה לאשר .

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים :

המבקשים מציעים מרפסת גג בתחום התוספת שלהם במקום בינוי וקיר הפרדה בגובה 2.10 מבטון כך שלא יהיה היזק ראייה למרפסת העתידי של המתנגדים ע"כ נראה כי זה פותר את הבעיה, המלצת מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות - מאת לוי דוד, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש.

"הבנייה ממש בשטח הדירה שלנו, אין לנו אפשרות להרחיב ויש לנו אישור לבניה שם, בנוסף יסגור לנו את האור והאוויר בחדר הצמוד וגורם להיזק ראייה לחלונות החדרים".

התקבלה התנגדות - מאת לוי לאה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש.

"השכנים בונים בחלק ששייך גם לנו, יש לנו היתר בנייה על חלק זה".

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0458.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספה קומה על הגג לצורך הרחבת דיור מכח תב"ע 3907 והקלות ובנית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אליזאדה מרדכי
עורך הבקשה	אדריכל מולדבסקי יצחק
מתכנן השלד	מהנדס סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

אסטורה 8, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2827	תחילת תוקף	15/01/1981			
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	01/06/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 27.04.1981 בת.ב 1980/0769.00 ובו אושר " בניין חדש".

- בתאריך 04.06.2007 בת.ב 2005/0683.00 ובו אושר "מדרגות עליה לגג ממרפסת קיימת ופריצת חלונות לחזית צפונית".

- בתאריך 27.07.2008 בת.ב 2008/0184.00 ובו אושר "תוספת פרגולה לדירה בקומת הקרקע".

- בתאריך 30.10.2013 בת.ב 2008/0184.02 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 25.06.2017 בת.ב 2008/0184.03 ובו אושר "בנית חדר על מרפסת גג מכח 5% השלמת דירת גג".
- בתאריך 13.07.2021 בת.ב 2008/0184.04 ובו אושר "תוספת בנייה על הגג".
- בתאריך 20.05.2012 בת.ב 2009/0497.00 ובו אושר "תוספת חדר ומחסן לדירה קיימת".
- בתאריך 27.04.2015 בת.ב 2009/0497.01 ובו אושר "בנית חדר על מרפסת גג בהקלה".
- בתאריך 21.07.2014 בת.ב 2013/0135.01 ובו אושר "הרחבה ע"פ תב"ע 11179".
- בתאריך 31.10.2016 בת.ב 2016/0272.00 ובו אושר "הפיכת מעטפת לעיקרי וריצוף חצר".
- בתאריך 17.03.2024 בת.ב 2019/0599.01 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות בקומה קיימת ובקומת הגג".
- בתאריך 31.7.2024 בת.ב 2019/599.2 ובו אושר "תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג ומרפסת"

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב אסטורה 8, בניין מרובה כניסות בן 4 קומות.

גוש : 30644 חלקה : 57.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :

עבור משפ' אליזאדה בחזית דרומית מוצעת הרחבת מרפסת קיימת.

בנוסף מוצעות מדרגות לקומה עליונה עבור תוספת קומה לדירה.

תוכנית קומה גג, מפלס +11.20 :

מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות לקומה הקיימת

הקומה המוצעת כוללת חדר מחוץ.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

תוספת שטח בניה עבור בנית חדר מחוץ

תוספת שטח בניה מכח הקלה 55 השלמת דירת גג

תוספת שטח בניה מכוח הקדה 6%

חרגיה מקו בנין עבור מרפסותב עוקמ 2 מ'

בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ'

תום מועד התנגדויות בתאריך 9.6.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות :

התקבלה התנגדות אחת לבקשה מר מרדכי רפאל,

הגר בקומה ראשונה , הבקשה הנידונה הינה בקומה רביעית

עיקרי ההתנגדות :

הפיכת צביון הרחוב משקט ופסטורלי ומרקם הבניין הקיים, לבנייה צפופה פגיעה באור ושמש ועומס על התשתיות.

יכולת פגיעה עתידית במיקום הסוכות בחצר הבניין שמרוצפת חלקית.

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 57.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים : הבינוי המוצע עומד בהוראות התוכנית ומקובל מבחינה תכנונית , התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע- אין מניעה לאשר. התקבלה התנגדויות כללית על צביון השכונה ע"כ מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים. להלן התנגדות : התקבלה התנגדות אחת לבקשה מר מרדכי רפאל, הגר בקומה ראשונה , הבקשה הנידונה הינה בקומה רביעית עיקרי ההתנגדות : הפיכת צביון הרחוב משקט ופסטורלי ומרקם הבניין הקיים,

לבנייה צפופה פגיעה באור ושמש ועומס על התשתיות. יכולת פגיעה עתידית במיקום הסוכות בחצר הבניין שמרוצפת חלקית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3907 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. * 2827 - תחילת תוקף 15/01/1981 אזור מגורים 2. * 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 : תוספת קומה או תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים או תוספת	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

יח"ד בשטח שלא בהתאם לתוכנית המאושרת החלה בשטח , תראה כסטיה ניכרת. 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 00.5964/2025 שהוגש מיום 17.6.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין, מפורט בסעיף מרפסת זיז . מס' קומות : בתב"ע 3907: אין נספח בינוי לגבי בניה על הגג, וע"פ הוראותיה תוכנית (סעיף 10ה) שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו... שטח התוספת תיבנה בנסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים. המבוקש אינו עומד בהוראות הנסיגה, פורסמה הקלה : בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' בנוסף מוצעים שטחים עפ"י 6% הקלה + 5% השלמת דירת גג+ חדר מחוזק ומרפסת זיז -מפורט בסעיפים הרלוונטים. 6% הקלה : שטח המוצע ע"ג הגג הינו מכוח 6% הקלה-8.35 מ"ר בתוכנית 3907 אין סטיה ניכרת לשטחים והתוכנית הופקדה לפני שנת 89, ע"כ אין מניעה לבקש שטחים מכוח הקלה. פורסמה הקלה : תוספת שטח בניה מכוח הקלה 6%. השטח חולק לכל הדיירים בחלקה בשווה והוצג ע"ג ההרמוניקה, אין מניעה לאשר. חדר מחוזק : ע"פ חוק ההסדרים סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה :		

תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון ..או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור בהתאם להוראות הרשות המוסמכת, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה - לא ייחשבו כסטייה ניכרת. מוצע בבקשה: חדר מחוזק ע"ג הגג בהמשך לתוספת המבוקשת ותוכנית צל לדירות האחרות בגג, פורסמה הקלה: תוספת שטח בניה עבור בניית חדר מחוזק - עומד במותר, 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: תוספת שטח בניה מכח הקלה 5% השלמת גג. 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, אין מניעה לאשר. שטח בניה: 25 מ"ר על הגג מכוח תב"ע 3907 5% השלמת דירת גג 5%: שטח המגרש 8218 מ"ר סה"כ לכל דיירי הגג (18) 22.82 מ"ר. 6% הקלה: שטח המגרש 8218 מ"ר סה"כ לכל הדיירים בחלקה (59) 8.35 מ"ר חדר מחוזק: 12 מ"ר 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.		

מס' יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומה ג במפלס +8.40 : עבור משפ' אליזאדה בחזית דרומית מוצעת הרחבת מרפסת קיימת עפ"י היתר מקורי. המרפסת המוצעת סה"כ $2 \times 5.7 = 8.32$ מ"ר. מרפסת לא מקורה. המרפסת חורגת קו בנין כתום בחזית אחורית. בהתאם לחוו"ד מעו"ד יניב טאייר, ניתן לאשר מרפסות מעבר לקו בניין כתום אפילו שהתוכנית קבעה סטייה נכרת לעניין קווי הבניין, פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין עבור מרפסות בעומק 2 מ', אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - בחזית זו קיימות מספר רב של מרפסות בהיתר מקורי בנוסף בתיק מס' 2019/599.1 אושרה הרחבת מרפסת באותה צורה בדירה צמודה, אין מניעה לאשר. תוכנית צל- יש להציג ע"ג ההרמוניקה את תוכנית הצל שהוצגה בתיק 2019/599.1 המאפשרת מרפסות סוכה לכל העמודה. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. עפ"י תשריט בית משותף והתקנון, סעיף ג : חדרי המדרגות , המקלטים והרכוש המשותף שבתחומי כל אגף במבנה , למעט הקרקע המשמים אך ורק את בעלי הדירות בכל אגף יוצמדו לדירות שבאותו אגף כמפורט בתשריט. עפ"י תשריט, הבנוי המבוקש הינו באגף 2 במבנה 1 וע"כ נדרש תימוכין קניינים רק מאגף עצמו(כניסה) התקבלו 3 חתימות מתוך 4 , עומד במותר. תנאים טרם דיון :		

אישור איכות הסביבה - אין בניה על הקרקע, פחות מ"ר 80 מ"ר. אישור שפי"ע - אושר בתאריך 22.12.2025. נוהל בקרה הנדסית : התוכנית 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. התנגדות : התקבלה התנגדות אחת לבקשה מר מרדכי רפאל, הגר בקומה ראשונה , הבקשה הנידונה הינה בקומה רביעית עיקרי ההתנגדות : הפיכת צביון הרחוב משקט ופסטורלי ומרקם הבניין הקיים, לבנייה צפופה פגיעה באור ושמש ועומס על התשתיות. יכולת פגיעה עתידית במיקום הסוכות בחצר הבניין שמרוצפת חלקית הבקשה המוצעת מקובלת תכנונית ונושא ההתנגדויות הינו כללי על צביון השכונה ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע עומד בהוראות התוכנית ומקובל מבחינה תכנונית , התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע - אין מניעה לאשר , יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.		
תוספת שטח בניה עבור בניית חדר מחוץ תוספת שטח בניה מכח הקלה 5% השלמת דירת גג תוספת שטח בניה מכח הקלה 6%	19/05/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

חריגה מקו בניין עבור מרפסות בעומק 2 מטר בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מטר.		
תוספת שטח בניה עבור בניית חדר מחוץ. תוספת שטח בניה מכח הקלה 5% השלמת גג תוספת שטח בניה מכח הקלה 6%	23/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים :

הבינוי המוצע עומד בהוראות התוכנית ומקובל מבחינה תכנונית , התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע- אין מניעה לאשר.

התקבלה התנגדויות כללית על צביון השכונה ע"כ מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים.

להלן התנגדות :

התקבלה התנגדות אחת לבקשה מר מרדכי רפאל,

הגר בקומה ראשונה , הבקשה הנידונה הינה בקומה רביעית

עיקרי ההתנגדות :

הפיכת צביון הרחוב משקט ופסטורלי ומרקם הבניין הקיים, לבנייה צפופה פגיעה באור ושמש ועומס על התשתיות.

יכולת פגיעה עתידית במיקום הסוכות בחצר הבניין שמרוצפת חלקית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2005/0744.06</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תוספת חניה תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יזדי אהרון
עורך הבקשה	מהנדס חסידיים יוסף
מתכנן השלד	מהנדס חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

לביא תיאודור 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים מדורג בין ארבע קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים לדירת משפחת יזדי הכוללת תוספת חניה פרטית בקומה תת קרקעית

ותוספת שטחים עיקריים בשני מפלסי הדירה הקיימים.

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס 9.00- קומת מרתף : מוצעת תוספת של חניה פרטית לדירה בהיקף של 36.76 מ"ר.

מפלס 7.00-קומת קרקע תחתונה : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה בחזית המזרחית והדרומית

בהיקף כולל של 78.45 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיז בהיקף של 12 מ"ר.

מפלס 4.50- קומת קרקע : מוצעות תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 23.41 מ"ר וכן

מרפסת גג בהיקף של 39.38 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים ההיתרים הרלוונטים הבאים :

- 2005/744 היתר לתוספת ממ"ד ומחסן לדירת המבקש

- 2005/744.1 סגירת מרפסות ופרגולות

- 2000/600.2 תוספת בניה ומרפסת תואם תב"ע

- 2000/600.00 תוספות בניה לדירות בקומות עליונות תואמות תב"ע

בנוסף קיימת בקשה פעילה בתיק 2005/755.5 לתוספת בניה על הגג לדירה 19.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמה הקלה בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלה :

- תוספת קומת חניה

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות - 03/11/2023, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

1. חו"ד היחידה לאיכות סביבה- טרם התקבל אישור

לאחר הדיון התקבל אישור איכות סביבה בתאריך 01/10/2024

2. בקרה מרחבית שפ"ע- טרם התקבל אישור

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 25/12/2024

3. חו"ד אגף תברואה - התקבל אישור

4. חו"ד הסדרי תנועה- טרם התקבל אישור

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 16/05/2024

5. חו"ד מחלקת דרכים - טרם התקבל אישור

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 18/02/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי

הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/05/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מאחר והיו חסרים תנאים רבים טרם דיון ולא הוכח מקור זכויות לשטחי השירות המוצעים בגין החניה המוצעת וכן תיקון הצהרת המהנדס לעניין החיזוק לאחר הדיון, הושלמו כלל התנאים הנדרשים לדיון, והוכח מקור זכויות לחניה התת קרקעית המוצעת ובנוסף התקבלו בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים והוכח כי החניה אינה חוסמת חניות ברחוב לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, התיק עלה לדיון נוסף בוועדה 22/10/2025 והחלטת הוועדה מיום זה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התיק התקדם, והועבר לגורמים והושלמו כלל התנאים הנדרשים להיתר. טרם הדפסת ההיתר עלה כי התקבלה התנגדות בתיק אשר עקב בעיה טכנית לא הופיעה במערכת. ההתנגדות הוגשה בזמן לפני תום מועד להגשת התנגדויות ולכן, ע"פ הוראת מנהל האגף, מאחר ולא דנו בהתנגדויות והנושא לא עלה בדיונים הקודמים, יש להעלות לוועדה לצורך הכרעה בעניין זה. לפיכך הבקשה עולה לדיון להכרעה בעניין ההתנגדויות. הוגשה התנגדות מאת משה בורלא ואשתו הטוענים כי היא חולה והבניה תהווה מטרד של רעש ולכלוך וכן טוענים כי ישנם

שכנים נוספים אשר לא הביעו את הסכמתם לבניה. התנגדות של מטרד זמני אינה יכולה להוות עילה למניעת היתר ולכן נושא זה עולה להכרעה באם לזמנם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2789 תחילת תוקף : 23/10/1981 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/05/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מאחר והיו חסרים תנאים רבים טרם דיון ולא הוכח מקור זכויות לשטחי השירות המוצעים בגין החניה המוצעת וכן תיקון הצהרת המהנדס לעניין החיזוק לאחר הדיון, הושלמו כלל התנאים הנדרשים לדיון, והוכח מקור זכויות לחניה התת קרקעית המוצעת ובנוסף התקבלו בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים והוכח כי החניה אינה חוסמת חניות ברחוב לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, התיק עלה לדיון נוסף בוועדה 22/10/2025 והחלטת הוועדה מיום זה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התיק התקדם, והועבר לגורמים והושלמו כלל התנאים הנדרשים להיתר. טרם הדפסת ההיתר עלה כי התקבלה התנגדות בתיק אשר עקב בעיה טכנית לא הופיעה במערכת. ההתנגדות הוגשה בזמן לפני תום מועד להגשת התנגדויות ולכן, ע"פ הוראת מנהל האגף, מאחר ולא דנו בהתנגדויות והנושא לא עלה בדיונים הקודמים, יש להעלות לוועדה לצורך הכרעה בעניין זה. לפיכך הבקשה עולה לדיון להכרעה בעניין ההתנגדויות. הוגשה התנגדות מאת משה בורלא ואשתו הטוענים כי היא חולה והבניה תהווה מטרד של רעש ולכלוך וכן טוענים כי ישנם	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

שכנים נוספים אשר לא הביעו את הסכמתם לבניה. התנגדות של מטרד זמני אינה יכולה להוות עילה למניעת היתר ולכן נושא זה עולה להכרעה באם לזמנם.		
מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד	22/10/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד	15/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 970483 תחילת תוקף : 23/07/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/05/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מאחר והיו חסרים תנאים רבים טרם דיון ולא הוכח מקור זכויות לשטחי השירות המוצעים בגין החניה המוצעת וכן תיקון הצהרת המהנדס לעניין החיזוק.	09/09/2025	חוות דעת תכנונית

לאחר הדיון, הושלמו כלל התנאים הנדרשים לדיון, והוכח מקור זכויות לחניה התת קרקעית המוצעת ובנוסף התקבלו בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים והוכח כי החניה אינה חוסמת חניות ברחוב לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : - גובה בניה מירבי - מס' יח"ד מירבי - קווי בניין - סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות - שלביות ביצוע הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1 לבניין זה הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט : מפלס -9.00 קומת מרתף : מוצעת תוספת של חניה פרטית לדירה בהיקף של 36.76 מ"ר. החניה מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגין החניה. החניה מוצעת בחלל מתחת לתוספת המוצעת ע"פ נספח. התקבל אישור של מחלקת תנועה ודרכים בגין החניה המוצעת		

ע"פ סעיף ט"ו ג' בתקנון התכנית : "לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה." מפלס -7.00 קומת קרקע תחתונה : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה בחזית המזרחית והדרומית בהיקף כולל של 78.45 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיז בהיקף של 12 מ"ר. בנספח הבינוי ישנם תוספות בניה לדירה זו במיקום המבוקש בהיקף גדול יותר, במסגרת הבקשה לא מבוקש מירב השטח, וכן מיקום המדרגות לקומה עליונה אינו תואם את הנספח אך הנספח אינו מחייב לעניין זה. מרפסת הזיז המוצעת גם תואמת את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר מפלס -4.50 קומת קרקע : מוצעות תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 23.41 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 39.38 מ"ר. תוספת השטח העיקרי ומרפסת הגג תואמים נספח בינוי במדויק. אין מניעה לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6509.00 שנמסר בתאריך : 11/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 970483 וכן תכנית 242214 התוספת אינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו3 מתחת לכניסה הקובעת. מוצעת תוספת קומת חניה שאינה מופיעה בנספח אך אין חריגה ממספר הקומות		

המאושרים. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, וכל תוספת יח"ד מעבר למותר מהווה סטיה ניכרת. בגין תוספות הקומה במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחים : ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים המוצעים הינה טבלה כללית שאינה מחולקת לפי דירות, השטח העיקרי המוצע תואם לנספח ואף מוצע בחלקו בהיקף קטן יותר ומכאן ניתן להסיק כי עומד בשטחים מוצעים שטחי שירות : מוצעת חניה מכח סעיף ט"ו ג' בתקנון התכנית : "לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה." התנגדויות : לא התקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בד בר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה.		

שלביות ביצוע : תכנית זו כוללת סעיפי שלביות ביצוע לנושאים הבאים : 1. הבנה תבוצע בשלבים מלמעלה ללמטה- עומד בדרישה. חווד אדריכלית : המוצע אין מניעה לאשר,		
מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף שטחים מוצעים : יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציגו כקיים יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים :	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

" היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה. יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים. 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 בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף שטחים מוצעים : יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציגו כקיים יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך		

22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה. יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים. 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 בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף שטחים מוצעים : יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציגו כקיים יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה. יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש	10/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים. 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 : 242214 תחילת תוקף : 07/12/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בניה מירבי מס' יח"ד מירבי קווי בניין סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות	10/03/2024	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1 לבניין זה הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 9.00- קומת מרתף: מוצעת תוספת של חניה פרטית לדירה בהיקף של 36.76 מ"ר. החניה מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגין החניה. החניה מוצעת בחלל מתחת לתוספת המוצעת ע"פ נספח. החניה המוצעת חוסמת חניות קיימות לורך הרחוב ולא ניתן לאשר, בנוסף לא התקבל אישר של מחלקת הסדרי תנועה ולא ניתן לאשר עד לקבלת אישורם. מפלס 7.00-קומת קרקע תחתונה: מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה בחזית המזרחית והדרומית בהיקף כולל של 78.45 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיז בהיקף של 12 מ"ר. בנספח הבינוי ישנם תוספות בניה לדירה זו במיקום המבוקש בהיקף גדול יותר, במסגרת הבקשה לא מבוקש מירב השטח, וכן מיקום המדרגות לקומה עליונה אינו תואם את הנספח אך הנספח אינו מחייב לעניין זה. מרפסת הזיז המוצעת גם תואמת את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר יש לציין כי סומן שטח עיקרי קיים במפלס זה, שטח אינו תואם להיתר ומוצע להכשרה בתב"ע הנוכחית ויש לחשבו כנדרש בשטחים. מפלס 4.50- קומת קרקע:		

מוצעות תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 23.41 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 39.38 מ"ר. תוספת השטח העיקרי ומרפסת הגג תואמים נספח בינוי במדויק. אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5142.00 שנמסר בתאריך : 18/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 242214 התוספת אינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 3 מתחת לכניסה הקובעת. מוצעת תוספת קומת חניה שאינה מופיעה בנספח אך אין חריגה ממספר הקומות המאושרים גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		

מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, וכל תוספת יח"ד מעבר למותר מהווה סטיה ניכרת. בגין תוספות הקומה במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים המוצעים הינה טבלה כללית שאינה מחולקת לפי דירות, השטח העיקרי המוצע תואם לנספח ואף מוצע בחלקו בהיקף קטן יותר ומכאן ניתן להסיק כי עומד בשטחים מוצעים. שטחי שרות: החניה המוצעת, לא ברור מהיכן מקור שטחי השרות המוצעים בגינה ועל ע"ב להוכיח מכח מה מוצעים שטחים אלו. ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר. חדרים מחוזקים ל"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		
מוצעת מרפסת זיז תואמת נספח		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות שכנים כנדרש בפתיחת תיק		
תנאים טרם דיון		
חו"ד היחידה לאיכות סביבה- טרם התקבל אישור		
בקרה מרחבית שפ"ע- טרם התקבל אישור		
חו"ג אגף תברואה- התקבל אישור		

חו"ד הסדרי תנועה- טרם התקבל אישור אישור מחלקת דרכים- טרם התקבל אישור תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה. יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה שלביות ביצוע : תכנית זו כוללת סעיפי שלביות ביצוע לנושאים הבאים : הבנה תבוצע בשלבים מלמעלה ללמטה- עומד בדרישה.. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית את השטח העיקרי המוצע אין מניעה לאשר, חניה מוצעת לא ניתן לאשר. יש לתקן את הפתחים המוצעים בהתאמה מלאה לנספח.		

	13/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת קומת חניה	16/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
כן	תשלום אגרת בניה	6
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/05/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מאחר והיו חסרים תנאים רבים טרם דיון ולא הוכח מקור זכויות לשטחי השירות המוצעים בגין החניה המוצעת וכן תיקון הצהרת המהנדס לעניין החיזוק

לאחר הדיון, הושלמו כלל התנאים הנדרשים לדיון, והוכח מקור זכויות לחניה התת קרקעית המוצעת ונוסף התקבלו בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים והוכח כי החניה אינה חוסמת חניות ברחוב לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, התיק עלה לדיון נוסף בוועדה 22/10/2025 והחלטת הוועדה מיום זה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התיק התקדם, והועבר לגורמים והושלמו כלל התנאים הנדרשים להיתר.

טרם הדפסת ההיתר עלה כי התקבלה התנגדות בתיק אשר עקב בעיה טכנית לא הופיעה במערכת.

ההתנגדות הוגשה בזמן לפני תום מועד להגשת התנגדויות ולכן, ע"פ הוראת מנהל האגף, מאחר ולא דנו בהתנגדויות והנושא לא עלה בדיונים הקודמים, יש להעלות לוועדה לצורך הכרעה בעניין זה.

לפיכך הבקשה עולה לדיון להכרעה בעניין ההתנגדויות.

הוגשה התנגדות מאת משה בורלא ואשתו הטוענים כי היא חולה והבניה תהווה מטרד של רעש ולכלוך וכן טוענים כי ישנם שכנים נוספים אשר לא הביעו את הסכמתם לבניה.

התנגדות של מטרד זמני אינה יכולה להוות עילה למניעת היתר ולכן נושא זה עולה להכרעה באם לזמנם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1975/0545.03</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שריג מרדכי מוטי
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

השיש 5, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28049	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2073	תחילת תוקף	12/08/1976	47	אזור מגורים 2	11780

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה- ברחוב השיש 5.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בית פרטי (קוטגי) שהוא חלק ממתחם קוטגיים טריים כאשר אין דירה מתחת לדירה.

הבניין קיים ברחוב השיש 5 בשכונת גילה, גוש 28049 חלקה 62 .

מצב מוצע : תוספת בניית ממ"ד בקומת מרתף הכולל חדר רחצה, מבואה, חצר אנגלית וגרם מדרגות, לבית משפחת שרינג.

היתרים קודמים :

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מספר היתר מקורי של בניין הקיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב-19/03/2026, התקבלה התנגדות אחת מצד השכנה הגובלת.

התקבלה התנגדות של השכנה המגוררת בדירה מספר 16 – ושמה ריטה שלמייב:

טוענת כי "תהליך הבניה נפגע חלק מרשת המים שגרם להצפה במקלט הקדמי של הבניין שלא מטופל ע"י הפוגע שמבקש לבנות".

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 26.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

תנאים טרם דיון:

חו"ד איכות הסביבה: הבקשה אושרה ע"י שירה אדלר בתאריך 13/05/2026. "תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 23/12/2025".

חו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנה בתאריך 24/02/2026.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	שטחי בניה: ממ"ד עפ"י עיון לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון.

מוצע ממ"ד בקומת המרתף עבור דירת קוטג' לבית משפחת שרינג בחזית קדמית דרום מזרחית. מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו מבואה בשטח של 5 מ"ר נטו ובנוסף מוצע חדר רטוב בשטח של 3 מ"ר נטו + 0.67 מ"ר שיש לרשום כשטחי שירות. שטח שירות: מוצע: סה"כ 24.28 מ"ר עבור מרחב מוגן, מבואה וחדר מדרגות. שטח עיקרי: קיים: 116.85 מ"ר. מוצע: 3.67 מ"ר. יש לתקן לשטחי שירות. חצר אנגלית - ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3) - "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 170 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
	12/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

שטחי בניה :

ממ"ד

עפ"י עיון לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון.

מוצע ממ"ד בקומת המרתף עבור דירת קוטג' לבית משפחת שרינג בחזית קדמית דרום מזרחית.

מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו מבואה בשטח של 5 מ"ר נטו ובנוסף מוצע חדר רטוב בשטח של 3 מ"ר נטו + 0.67 מ"ר שיש לרשום כשטחי שירות.

שטח שירות :

מוצע : סה"כ 24.28 מ"ר עבור מרחב מוגן , מבואה וחדר מדרגות.

שטח עיקרי :

קיים : 116.85 מ"ר.

מוצע : 3.67 מ"ר. - יש לתקן לשטחי שירות.

חצר אנגלית

- ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3) - "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..."

מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 170 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2005/0292.02</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק על הגג, ריצוף מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלחייני מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

יהודה 14, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
5022	תחילת תוקף	06/04/1996			
5022א	תחילת תוקף	14/02/2000			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

הבניין קיים ברחוב יהודה 14 בשכונת בקעה, גוש 30014 חלקה 37

הבניין כלול ברשימת השימור עירונית.

מצב מוצע :

עבור תת חלקה 6 משפ' אלחייני מוצעות תוספת קומה עבור ח. מחוזק ומבואת גישה אליו.
וכן מוצעת מרפסת גג מקומה זו.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאה :

הקלה מקו בניין קדמי בדבר בינוי יציאה לגג בקנטור הבניין ובתאום עם הבינוי הקיים לשכן
הקלה מקו בנין קדמי בדבר ריצוף גג קיים
הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק עם מבואה על גג הבניין הקיים
הקלה מתכנית המתאר לעניין תוספת קומה – הקלה זו הוסרה בהתאם להחלטת וועדה ראשונה.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 05/08/2025

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות והתקבלה הסרה אחת.
יפורט בהמשך בסעיף התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37

ע"פ נתוני המערכת הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות
הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה התקבלו 2 התנגדות , יפורט מטה בהרחבה.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים, ראה הרחבה מטה בסעיף התנגדויות. להלן הנדרש בתיקון :

מס' קומות : יש להחזיר את ההקלה לתוספת קומה לטבלת ההקלות. שימור : הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית. ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד ממחלקת שימור. בהליך פתיחת הבקשה התיק אינו הופנה לשימור וממילא לא התקבל אישור. ע"פ החלטת הוועדה יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר. כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור. כחלק מהכנת התיק לדיון חוזר התקבל אישור שימור הנחיות שימור דרשו לשנות את תכנון ח. המדרגות המוביל לקומה העליונה, אישור שימור סרוק בא.א של הבקשה בתאריך 23/04/2026 כתנאי לקבלת היתר יש להשלים את כלל התנאים הנדרשים מול מחלקת השימור . התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדות בשלב פתיחת התיק. כתב ההתנגדות מצויי בארכיב האופטי. התקבלה הסרה אחת אשר תפורט בהמשך. להלן ההתנגדות : מתנגד 1 : גב' וקטוריה הררי מס' דרכון a69491294 – התנגדות אודות מעלית בסמוך ממש לחלון המטבח של המתנגדת. שיפור השימוש בדירה העליונה מגיע ע"ח שנמוך השימוש בדירת המתנגדת. עבודות הבניה בית היתר יגרמו לרעש ומטרד ויפגעו באיכות החיים ובאפשרות השימוש בדירת המתנגד		

בין היתר בשל חסימת נתיב אויר ואור. הבניה נעשית על שטח משותף הבניה המבוקשת נעשית ללא פתרון מתאים לגישה מגבול החלקה לפתח המעלית הבקשה להתקנת מעלית ניראת כמו הכנה לתוספת בניה בצורה לא חוקית בגג הבניין לא נבחנו חלופות להקמת המעלית המיקום המתואר בבקשה נפתח תיק רישוי מס' 2005/292.01 בו הוצגה מעלית כאשר נתקלו בהתנגדויות הבקשה לא קודמה ונפתחה הבקשה הנוכחית ללא מעלית. התקבלה הסרת התנגדות מאת המתנגדת, סרוק בא.א של הבקשה. מתנגד 2 : מר שמואל פסטריס מלול ת.ז 341195709 בניה בשטח משותף ללא התיעצות / הודעה / קבלת הסכמה זכויות הבניה לא הוצמדו מעולם לדירת המבקשים. והפסקה קובעת כי גם כאשר ישנה הצמדה של שטח גג לדירה – אין בכך כדי להקנות זכות לבעליו, אלא אם הוצמדו גם זכויות הבניה עצמן באופן מפורש. ראה המשך התנגדות מפורטת בא.א. הבקשה נעשתה מאחורי גבם של הדיירים, ללא שיתוף וכו'. הפיכת הגג לשטח פרטי תשלול לחלוטין את הגישה ליתר הדיירים אליו, עלולה להביא להגדלת רעשים, תנועה ושימוש לא מבוקר ותפגע קשות בפרטיות באיכות הבניה וזכויות השכנים. הבניה עלולה להוות מעמסה הנדסית ובטיחותית חמורה על שלד הבניין. הפרעה קשה במהלך הבניה ללא הסכמה / הודעה מוקדמת לדיירים הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי חשש לפיצול יח"ד הבקשה יכולה להוות תקדים לבקשות נוספות כמוהה ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של התיק.		

התייחסות האגף : הבקשה הינה עבור ח.מחוזק אשר נחיצותו ידועה לכל. היות וכך מובאת הבקשה לוועדה עבור בחינת ההתנגדות והכרעה בנושא. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה – הוספת הקלה שנשמטה מטבלת ההקלות.		
	05/07/2026	חוות דעת תכנונית
יש להשלים אישור שימור אשר בהתאם לחוות דעתם תתקבל החלטה אודות אי עמידה במדניות מהנדס העיר לחדרים מחוזקים, ראה הרחבה מטה בסעיף ח. מחוזק. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : מס' קומות : ע"פ סעיף 11.2 : מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל. קיים בניין בן 3 קומות (כאשר בתיק מס' 2005/292 אושרו שטחים מכח השלמת דירת גג 5%). מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור תת חלקה 6 כאשר בפועל לא מדובר בתוספת קומה לבניין היות וקיימת קומה שלישית אותה הרחיבו בעבר. בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות תוספת קומה, ההקלה מיותרת ניתן להסירה. חדר מחוזק : ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות לתכנון ממ"ד על פני חדר מחוזק, אך במקרים בהם לא מתאפשר ביצוע ממ"ד ניתן לתכנן ח. מחוזק. ע"פ ההנחיות כיום שטחו של ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות שמעבר לסל זכויות התכנית. היות ודירה נשואת הבקשה הינה בקומה העליונה, אין	03/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

באפשרותה לבצע ממ"ד בצורה עצמאית וע"כ מבוקש ח. מחוזק. יצויין עוד כי ע"פ מדניות מהנדס העיר ניתן לעלות לגג עבור חדר מחוזק אך ורק אם יש בנוסף חדר בשטח של כ-14 מ"ר. במקרה הנוכחי מבוקש ח. מחוזק בלבד היות ולא קיימת יתרת שטחים ובכך מתקבלת אי עמידה במדיניות. הנושא הופנה להתייעצות מול מנהל האגף (סרוק בא.א) אשר הנחה לבדוק את היתכנות לעמודת ממ"דים, וככל שתתקבל התנגדות כלשהיא ממח' השימור לבנית העמודה יבחן בחיוב החדר המחוזק ע"מ לאפשר ולתת פתרון מיגוני. מברור מול ע"ב טרם פתיחת הבקשה התבצע נסיון לתכנון עמודת ממ"דים הכוללת את הדייר בקומה א. האופציה נבחנה בצורה מקיפה ויסודית אך לא התקדמה בשל התנגדות נחרצת של הדייר. היות וכך לאחר תיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מחלקת השימור יישקל נושא אי העמידה במדיניות מול מנהל האגף בשנית. חומרי בניה : ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10.3.1 : "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר..." יש לקבל חו"ד של מחלקת שימור לבקשה ולחומרי הבניה. שימור : הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית. ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד ממחלקת שימור. התיק אינו הופנה לשימור בשלב התנאים טרם דיון וממילא לא התקבל אישור. יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר. כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור. תנאים לדיון : שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים.		

התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדות בשלב פתיחת התיק. כתב ההתנגדות מצויי בארכיב האופטי. התקבלה הסרה אחת אשר תפורט בהמשך. להלן ההתנגדות : גב' וקטוריה הררי מס' דרכון a69491294 – התנגדות אודות מעלית בסמוך ממש לחלון המטבח של המתגדת. שיפור השימוש בדירה העליונה מגיע ע"ח שנמוך השימוש בדירת המתגדת. עבודות הנביה בית היתר יגרמו לרעש ומטרד ויפגעו באיכות החיים ובאפשרות השימוש בדירת המתגדת בין היתר בשל חסימת נתיב אויר ואור. הבניה נעשית על שטח משותף הבניה המבוקשת נעשית ללא פתרון מתאים לגישה מגבול החלקה לפתח המעלית הבקשה להתקנת מעלית ניראת כמו הכנה לתוספת בניה בצורה לא חוקית בגג הבניין לא נבחנו חלופות להקמת המעלית המיקום המתואר בבקשה נפתח תיק רישוי מס' 2005/292.01 בו הוצגה מעלית כאשר נתקלו בהתנגדויות הבקשה לא קודמה ונפתחה הבקשה הנוכחית ללא מעלית. מר שמואל פסטריס מלול ת.ז 341195709 בניה בשטח משותף ללא התייעצות / הודעה / קבלת הסכמה זכויות הבניה לא הוצמדו מעולם לדירת המבקשים. והפסקה קובעת כי גם כאשר ישנה הצמדה של שטח גג לדירה – אין בכך כדי להקנות זכות לבעליו, אלא אם הוצמדו גם זכויות הבניה עצמן באופן מפורש. ראה המשך התנגדות מפורטת בא.א. הבקשה נעשתה מאחורי גבם של הדיירים, ללא שיתוף וכו'. הפיכת הגג לשטח פרטי תשלול לחלוטין את הגישה ליתר הדיירים אליו, עלולה להביא להגדלת רעשים, תנועה ושימוש לא		

מבוקר ותפגע קשות בפרטיות באיכות הבניה וזכויות השכנים. הבניה עלולה להוות מעמסה הנדסית ובטיחותית חמורה על שלד הבניין. הפרעה קשה במהלך הבניה ללא הסכמה / הודעה מוקדמת לדיירים הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי חשש לפיצול יח"ד הבקשה יכולה להוות תקדים לבקשות נוספות כמוהה ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של התיק. לאחר השלמת אישור שימור החסר תנתן התיחסות מפורטת להתנגדויות. 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.		
יש להשלים אישור שימור אשר בהתאם לחוות דעתם תתקבל החלטה אודות אי עמידה במדניות מהנדס העיר לחדרים מחוזקים, ראה הרחבה מטה בסעיף ח. מחוזק. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : מס' קומות : ע"פ סעיף 11.2 : מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל. קיים בניין בן 3 קומות (כאשר בתיק מס' 2005/292 אושרו שטחים מכח השלמת דירת גג 5%). מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור תת חלקה 6 כאשר בפועל לא מדובר בתוספת קומה לבניין היות וקיימת קומה שלישית אותה הרחיבו בעבר.	19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות תוספת קומה, ההקלה מיותרת ניתן להסירה. חדר מחוזק : ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות לתכנון ממ"ד על פני חדר מחוזק, אך במקרים בהם לא מתאפשר ביצוע ממ"ד ניתן לתכנן ח. מחוזק. ע"פ ההנחיות כיום שטחו של ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות שמעבר לסל זכויות התכנית. היות ודירה נשואת הבקשה הינה בקומה העליונה, אין באפשרותה לבצע ממ"ד בצורה עצמאית וע"כ מבוקש ח. מחוזק. יצויין עוד כי ע"פ מדניות מהנדס העיר ניתן לעלות לגג עבור חדר מחוזק אך ורק אם יש בנוסף חדר בשטח של כ-14 מ"ר. במקרה הנוכחי מבוקש ח. מחוזק בלבד היות ולא קיימת יתרת שטחים ובכך מתקבלת אי עמידה במדיניות. הנושא הופנה להתייעצות מול מנהל האגף (סרוק בא.א) אשר הנחה לבדוק את היתכנות לעמודת ממ"דים, וככל שתתקבל התנגדות כלשהיא ממח' השימור לבנית העמודה יבחן בחיוב החדר המחוזק ע"מ לאפשר ולתת פתרון מיגוני. מברור מול ע"ב טרם פתיחת הבקשה התבצע נסיון לתכנון עמודת ממ"דים הכוללת את הדייר בקומה א. האופציה נבחנה בצורה מקיפה ויסודית אך לא התקדמה בשל התנגדות נחרצת של הדייר. היות וכך לאחר תיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מחלקת השימור יישקל נושא אי העמידה במדיניות מול מנהל האגף בשנית. חומרי בניה : ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10.3.1 : "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר..." יש לקבל חו"ד של מחלקת שימור לבקשה ולחומרי הבניה. שימור : הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית. ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד		

ממחלקת שימור. התיק אינו הופנה לשימור בשלב התנאים טרם דיון וממילא לא התקבל אישור. יש לקבל את חוו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר. כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור. תנאים לדיון : שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדות בשלב פתיחת התיק. כתב ההתנגדות מצויי בארכיב האופטי. התקבלה הסרה אחת אשר תפורט בהמשך. להלן ההתנגדות : גב' וקטוריה הררי מס' דרכון a69491294 – התנגדות אודות מעלית בסמוך ממש לחלון המטבח של המתנגדת. שיפור השימוש בדירה העליונה מגיע ע"ח שנמוך השימוש בדירת המתנגדת. עבודות הנביה בית היתר יגרמו לרעש ומטרד ויפגעו באיכות החיים ובאפשרות השימוש בדירת המתנגד בין היתר בשל חסימת נתיב אויר ואור. הבניה נעשית על שטח משותף הבניה המבוקשת נעשית ללא פתרון מתאים לגישה מגבול החלקה לפתח המעלית הבקשה להתקנת מעלית ניראת כמו הכנה לתוספת בניה בצורה לא חוקית בגג הבניין לא נבחנו חלופות להקמת המעלית המיקום המתואר בבקשה נפתח תיק רישוי מס' 2005/292.01 בו הוצגה מעלית כאשר נתקלו בהתנגדויות הבקשה לא קודמה ונפתחה הבקשה הנוכחית ללא מעלית.		

מר שמואל פסטריס מלול ת.ז. 341195709 בניה בשטח משותף ללא התיעצות / הודעה / קבלת הסכמה זכויות הבניה לא הוצמדו מעולם לדירת המבקשים. והפסקה קובעת כי גם כאשר ישנה הצמדה של שטח גג לדירה – אין בכך כדי להקנות זכות לבעליו, אלא אם הוצמדו גם זכויות הבניה עצמן באופן מפורש. ראה המשך התנגדות מפורטת בא.א. הבקשה נעשתה מאחורי גבם של הדיירים, ללא שיתוף וכו'. הפיכת הגג לשטח פרטי תשלול לחלוטין את הגישה ליתר הדיירים אליו, עלולה להביא להגדלת רעשים, תנועה ושימוש לא מבוקר ותפגע קשות בפרטיות באיכות הבניה וזכויות השכנים. הבניה עלולה להוות מעמסה הנדסית ובטיחותית חמורה על שלד הבניין. הפרעה קשה במהלך הבניה ללא הסכמה / הודעה מוקדמת לדיירים הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי חשש לפיצול יח"ד הבקשה יכולה להוות תקדים לבקשות נוספות כמוהה ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של התיק. לאחר השלמת אישור שימור החסר תנתן התיחסות מפורטת להתנגדויות. 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 :	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 – אזור מגורים 1 מיוחד 1718 תחילת תוקף : 08/12/1974 – דרך חדשה או הרחבה תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה מס' 3770 לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6290 שהוגש מיום 04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי		

הבניין המאושרים לעניין בינוי החורג מקו בניין ומרפסת גג החורגת חלקית מקו בניין. ע"פ מפת המדידה ותיק המידע המבנה הקיים בחלקה חורג מקו הבניין. מבוקשת בהקלה תוספת בניה (ח. מדרגות פנימי) בחריגה מקו בניין ע"ג קונטור קיים. ע"פ סעיף 11.5 11 "...בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקוי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבנין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק". כאמור בוצע הליך פרסומי בתיק בהליך פתיחת הבקשה אודות חריגה זו והמוצע עומד בהוראות התכנית. עבור ריצוף מרפסת גג פורסמה הקלה מקו בניין קידמי. כנוהל אגפי מרפסת גג נבחנת בהתאם לחריגה בקיר עם פתחים, כאשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לחזית קידמית בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים. ניתן לראות ע"פ מערכת ה- gis כי קיימת עמידה במותר. גובה בניה : ע"פ סעיף 10.2.1 : "גובה קירות הבנינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים..." ע"פ סעיף 10.2.2 : "בתוספת בניה ע"ג בניין קיים תיחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבניין כקומה רגילה (3 מ') גם אם הקומה גבוה יותר..." ע"פ סעיף 10.2.5 : "בכל מקרה לא יעלה גובה קיר האבן מעל פניה העליונים של תקרת הקומה השלישית יותר מאשר 1.1 מ'. הן בגג רעפים והן בגג שטוח. שיפוע גג הרעפים יתחיל בגובה שלא יעלה על 1.1 מ' מפניה העליונים של תקרת הקומה השלישית." קיימות 2 קומות בגובה 3.60 מ' אשר בהתאם למפורט לעיל בסעיף 10.2.2 נחשבות בגובה של 3 מ', דהיינו 6 מ' קיים + 4.48 מ' מוצע, סה"כ גובה מוצע +10.48 < 11 מ', עומד במותר. כמו כן קיר האבן העולה מתקרת הקומה השלישית עומד בהוראות התכנית ומתוכנן בגובה של פחות מ- 1.1 מ'.		

מס' קומות : ע"פ סעיף 11.2 : מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל. קיים בניין בן 3 קומות (כאשר בתיק מס' 2005/292 אושרו שטחים מכח השלמת דירת גג 5%). מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור תת חלקה 6 כאשר בפועל לא מדובר בתוספת קומה לבניין היות וקיימת קומה שלישית אותה הרחיבו בעבר. בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות תוספת קומה, ההקלה מיותרת ניתן להסירה. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד. שטחי בניה : ע"פ תיק המידע ובהתאם להוראות תכנית מתאר אחוזי הבניה בחלקה הם 75% משטח המגרש. לא מוצע שטח עיקרי בבקשה. ש.שירות : מוצע ח. מחוזק ומרפסת גג חדר מחוזק : ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות לתכנון ממ"ד על פני חדר מחוזק, אך במקרים בהם לא מתאפשר ביצוע ממ"ד ניתן לתכנן ח. מחוזק. ע"פ ההנחיות כיום שטחו של ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות שמעבר לסל זכויות התכנית. היות ודירה נשואת הבקשה הינה בקומה העליונה, אין באפשרותה לבצע ממ"ד בצורה עצמאית וע"כ מבוקש ח. מחוזק. יצויין עוד כי ע"פ מדניות מהנדס העיר ניתן לעלות לגג עבור חדר מחוזק אך ורק אם יש בנוסף חדר בשטח של כ-14 מ"ר. במקרה הנוכחי מבוקש ח. מחוזק בלבד היות ולא קיימת יתרת		

שטחים ובכך מתקבלת אי עמידה במדיניות. הנושא הופנה להתייעצות מול מנהל האגף (סרוק בא.א) אשר הנחה לבדוק את היתכנות לעמודת ממ"דים, וככל שתתקבל התנגדות כלשהיא ממח' השימור לבנית העמודה יבחן בחיוב החדר המחוזק ע"מ לאפשר ולתת פיתרון מיגוני. מברור מול ע"ב טרם פתיחת הבקשה התבצע נסיון לתכנון עמודת ממ"דים הכוללת את הדייר בקומה א. האופציה נבחנה בצורה מקיפה ויסודית אך לא התקדמה בשל התנגדות נחרצת של הדייר. היות וכך לאחר תיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מחלקת השימור ישקל נושא אי העמידה במדיניות מול מנהל האגף בשנית. מעבר לכך מוצעת מבואת גישה לחדר המחוזק בשטח של עד 5 מ"ר בהתאם למתאפשר בחוק תקנות ההתגוננות האזרחית התשפ"ד החדר ומבואת הגישה מוצעים בתחום קוי הבניין ובשטח המוצמד למבקש ע"י תשריט בית משותף שהתקבל. תימוכין קנינים : נבחנו בהליך פתיחת הבקשה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. חומרי בניה : ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10.3.1 : "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר..." יש לקבל חו"ד של מחלקת שימור לבקשה ולחומרי הבניה. שימור : הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית. ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד ממחלקת שימור. התיק אינו הופנה לשימור בשלב התנאים טרם דיון וממילא לא התקבל אישור. יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר. כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור.		

תימוכין קנייניים נבחנו בהליך פתיחת הבקשה ע"י והאמצעות דסק שירות הלקוחות. כמו כן ע"ג ההרמוניקה מצורף תשריט המצמיד את השטח המבוקש למבקש. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל סימון לא שייך ע"י המערכת שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 06/07/2025 ע"י כהנה ענבל שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדות בשלב פתיחת התיק. כתב ההתנגדות מצויי בארכיב האופטי. התקבלה הסרה אחת אשר תפורט בהמשך. להלן ההתנגדות : גב' וקטוריה הררי מס' דרכון a69491294 – התנגדות אודות מעלית בסמוך ממש לחלון המטבח של המתנגדת. שיפור השימוש בדירה העליונה מגיע ע"ח שנמוך השימוש בדירת המתנגדת. עבודות הנביה בית היתר יגרמו לרעש ומטרד ויפגעו באיכות החיים ובאפשרות השימוש בדירת המתנגד בין היתר בשל חסימת נתיב אויר ואור. הבניה נעשית על שטח משותף הבניה המבוקשת נעשית ללא פתרון מתאים לגישה מגבול החלקה לפתח המעלית הבקשה להתקנת מעלית ניראת כמו הכנה לתוספת בניה בצורה לא חוקית בגג הבניין לא נבחנו חלופות להקמת המעלית המיקום המתואר בבקשה נפתח תיק רישוי מס' 2005/292.01 בו הוצגה מעלית כאשר		

נתקלו בהתנגדויות הבקשה לא קודמה ונפתחה הבקשה הנוכחית ללא מעלית. מר שמואל פסטריס מלול ת.ז. 341195709 בניה בשטח משותף ללא התייעצות / הודעה / קבלת הסכמה זכויות הבניה לא הוצמדו מעולם לדירת המבקשים. והפסקה קובעת כי גם כאשר ישנה הצמדה של שטח גג לדירה – אין בכך כדי להקנות זכות לבעליו, אלא אם הוצמדו גם זכויות הבניה עצמן באופן מפורש. ראה המשך התנגדות מפורטת בא.א. הבקשה נעשתה מאחורי גבם של הדיירים, ללא שיתוף וכו'. הפיכת הגג לשטח פרטית שלול לחלוטין את הגישה ליתר הדיירים אליו, עלולה להביא להגדלת רעשים, תנועה ושימוש לא מבוקר ותפגע קשות בפרטיות באיכות הבניה וזכויות השכנים. הבניה עלולה להוות מעמסה הנדסית ובטיחותית חמורה על שלד הבניין. הפרעה קשה במהלך הבניה ללא הסכמה / הודעה מוקדמת לדיירים הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי חשש לפיצול יחיד הבקשה יכולה להוות תקדים לבקשות נוספות כמוהה הבקשה המלאה סרוקה בא.א של התיק. לאחר השלמת אישור שימור החסר תנתן התיחסות מפורטת להתנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה מקו בניין קדמי בדבר בינוי יציאה לגג בקנטור הבניין ובתאום עם הבינוי הקיים לשכן הקלה מקו בנין קדמי בדבר ריצוף גג קיים הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק עם מבואה על גג הבניין הקיים	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מתכנית המתאר לעניין תוספת קומה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	אישור מחלקת שימור אודות השלמת התנאים שנדרשו בחו"ד מתאריך 04/02/26 כתנאי לקבלת היתר	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים, ראה הרחבה מטה בסעיף התנגדויות.

להלן הנדרש בתיקון :

מס' קומות :

יש להחזיר את ההקלה לתוספת קומה לטבלת ההקלות.

שימור :

הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית.

ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד ממחלקת שימור.

בהליך פתיחת הבקשה התיק אינו הופנה לשימור וממילא לא התקבל אישור.

ע"פ החלטת הועדה יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר.

כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור.

כחלק מהכנת התיק לדיון חוזר התקבל אישור שימור

הנחיות שימור דרשו לשנות את תכנון ח. המדרגות המוביל לקומה העליונה,

אישור שימור סרוק בא.א של הבקשה בתאריך 23/04/2026

כתנאי לקבלת היתר יש להשלים את כלל התנאים הנדרשים מול מחלקת השימור .

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדות בשלב פתיחת התיק. כתב ההתנגדות מצויי בארכיב האופטי. התקבלה הסרה אחת אשר תפורט בהמשך.

להלן ההתנגדות :

מתנגד 1 :

גב' וקטוריה הררי מס' דרכון a69491294 –

התנגדות אודות מעלית בסמוך ממש לחלון המטבח של המתנגדת.

שיפור השימוש בדירה העליונה מגיע ע"ח שנמוך השימוש בדירת המתנגדת.

עבודות הבניה בית היתר יגרמו לרעש ומטרד ויפגעו באיכות החיים ובאפשרות השימוש בדירת המתנגד

בין היתר בשל חסימת נתיב אויר ואור.

הבניה נעשית על שטח משותף

הבניה המבוקשת נעשית ללא פתרון מתאים לגישה מגבול החלקה לפתח המעלית

הבקשה להתקנת מעלית ניראת כמו הכנה לתוספת בניה בצורה לא חוקית בגג הבניין

לא נבחנו חלופות להקמת המעלית המיקום המתואר בבקשה

נפתח תיק רישוי מס' 2005/292.01 בו הוצגה מעלית כאשר נתקלו בהתנגדויות הבקשה לא קודמה ונפתחה הבקשה הנוכחית ללא מעלית.

התקבלה הסרת התנגדות מאת המתנגדת, סרוק בא.א של הבקשה.

מתנגד 2 :

מר שמואל פסטריס מלול ת.ז 341195709

בניה בשטח משותף ללא התיעצות / הודעה / קבלת הסכמה

זכויות הבניה לא הוצמדו מעולם לדירת המבקשים. והפסקה קובעת כי גם כאשר ישנה הצמדה של שטח גג לדירה – אין בכך כדי להקנות זכות לבעליו, אלא אם הוצמדו גם זכויות הבניה עצמן באופן מפורש.

ראה המשך התנגדות מפורטת בא.א.

הבקשה נעשתה מאחורי גבם של הדיירים, ללא שיתוף וכו'.

הפיכת הגג לשטח פרטי תשלול לחלוטין את הגישה ליתר הדיירים אליו, עלולה להביא להגדלת רעשים, תנועה ושימוש לא מבוקר ותפגע קשות בפרטיות באיכות הבניה וזכויות השכנים.

הבניה עלולה להוות מעמסה הנדסית ובטיחותית חמורה על שלד הבניין.

הפרעה קשה במהלך הבניה ללא הסכמה / הודעה מוקדמת לדיירים

הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי

חשש לפיצול יח"ד

הבקשה יכולה להוות תקדים לבקשות נוספות כמוהה

ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של התיק.

התיחסות האגף :

הבקשה הינה עבור ח.מחוזק אשר נחיצותו ידועה לכל.

היות וכך מובאת הבקשה לוועדה עבור בחינת ההתנגדות והכרעה בנושא.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה – הוספת הקלה שנשמטה מטבלת ההקלות.

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2024/0008.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת מעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלבז דבורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

הרוזמרין 12, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2073	תחילת תוקף	12/08/1976			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			
5690	תחילת תוקף	09/11/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

קיים בניין רכבת בעל כניסות מרובות, 5 קומות וגג שטוח. ברחוב הרוזמרין 12. גוש 28046 חלקה

מצב מוצע :

מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית ותוספת מעלית .

מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי ומרפסת זיז לדירה קיימת

מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית שטח עיקרי כתוספת לדירה קיימת ומרפסת זיז, בחזית דרומית מוצע שטח שירות למערכות טכניות ומרפסת זיז .

מפלס +8.17 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים ומרפסת זיז, בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות. "

הקלה מהוראות התבע בדבר בניה שלא בהינף אחד "

" תוספת שטחי שירות בשונה מנספח בינוי עד 5% משטח המגרש עבור נגישות - אחסון ציוד

" תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר בחזית קדמית, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית ובעומק 1.8 מטר בחזית אחורית. "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות

להלן פירוט המתנגדים :

1. מיירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה. 2. "ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האור ואת האור. 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית".

בעלי העניין בנכס: הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 3. בעלויות - בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 28/01/2026 וקוד ההחלטה שהתקבל הינו לאשר בכפוף. במהלך השלמת תנאים להיתר התקבלה בקשה להחלפת המבקש. ע"פ ההנחיות, בשלב זה, כאשר התיק מאושר בוועדה נדרשים לעלות לדיון חוזר עבור הסדרת ענין החלפת המבקש. התקבלו המסמכים הנדרשים עבור ההחלפה הכוללים ת.ז. של המבקש החדש, מכתב ויתור של המבקש הישן, ומכתב מהמבקש החדש. כלל המסמכים סרוקים בא.א של הבקשה. כמו כן התקבלה הרמוניקה הכוללת את פרטי המבקש החדש. יצויין כי יש להפנות את התיק לגורמים בשנית עבור המבקשים החדשים. התיק עולה לדיון ואישור בוועדה עבור שינוי זה. יתר סעיפי ההחלטה מתאריך 28/01/2026 תקפים גם להחלטה זו, כדלהלן : מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה	

1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ ורוחב מדרגות 80 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות כתנאי להיתר, לאחר מכן אישור מהנדס העיר. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי.		
הבקשה היא לתוספת בניה לבניין קיים, תוספת מעלית, הוגשה תכנית מתוקנת שצמצמה את הבניה כדי לעמוד בהוראות התקנות . הבקשה נידונה בתאריך 12/03/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בדבר פרסום תכנית צל למרפסות. נשלח מייל מפורט מעורכת הבקשה, הכולל בין היתר תשריט בית משותף, המציג את מיקום דירות המתנגדים ביחס למיקום התוספת שהוסרה לאחר פתיחת התיק . המייל מצוי בארכיב האופטי. יש לציין שההתנגדויות בבקשה הוגשו בעכבות הפרסום שבוצע בשלב פתיחת התיק. לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים . ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה .לאחר שהוועדה בחנה את מיקום דירות המתנגדים סבורה כי לבניה המבוקשת לא תהיה השפעה על המתנגדים המתגוררים בצד אחר של הבנין . הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ולפיכך דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים.	09/07/2026 28/01/2026	חוות דעת תכנונית דיון בוועדת משנה : לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ ורוחב מדרגות 80 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות כתנאי להיתר, לאחר מכן אישור מהנדס העיר. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5690 תחילת תוקף : 09/11/1999 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בתאריך 12/03/2025 בוועדת משנה. החלטת	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

הוועדה- " לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בדבר פרסום תכנית צל למרפסות. -לפי נתוני המערכת, לא הוגשו התנגדויות. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן : היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים- לדברי עורכת הבקשה, לא נמצא היתר מקורי לבינוי בארכיב וכי בחלקה יצאו מספר היתרים נוספים החל משנת 2001. יש לציין כי הבינוי הקיים בפועל תואם את נספח הבינוי. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת -המוצע תואם נספח בינוי באופן חלקי (כמפורט בסעיף מרפסות) בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. -כעת קווי הבניין הוצגו בהתאם למפת המדידה כנדרש. מפלס :+0.00 מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית - המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח, ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים.- כמפורט בסעיף מחסנים. מפלס :+2.53 מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי.- כעת עודכנו השטחים בהתאם לבינוי הקיים והמוצע.		

• מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק- תוקן כנדרש. • עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח. מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי- כעת, השטח הקיים מוצג כשטח מוצע, בהתאם לנספח הבינוי. כמו כן, לאחר בדיקה נוספת עולה כי עפ"י נספח הבינוי, קיים שטח עיקרי נוסף ולא מרפסת וזאת בהתאם לבדיקת טבלת השטחים המצורפת לנספח. עפ"י הנספח, השטח העיקרי המוצע הינו : 29.93 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת, בקומה זו השטח העיקרי המוצע הינו 29.19. לפיכך, המוצע עומד במותר. מפלס : +5.35 מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי- מבחינת שטחים המותרים (מוצע 22.08 מאושר בנספח 22.67 מ"ר) תואם את הנספח אך יש לראות כי הבינוי מוצע במיקום המדויק עפ"י הנספח. • התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית- לאחר פגישה מול עורכת הבקשה קו הבניין והסעיף יתוקן עפ"י הדרישה. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי .		

• בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות- נשלח מייל מעורכת הבקשה) (ראה מצורף לארכיב) ובוא נאמר כי רוצים לבטל את מרפסת ה שירות והזיז המוצעת בבקשה בחזית הדרומית יש להציג ביטול זה ע"ג ההרמוניקה. - כעת, לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, בוטלה המרפסת בחזית הדרומית. כמו כן, השטח העיקרי המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י נספח הבינוי, השטח העיקרי המוצע בקומה זו הינו 22.67 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת, השטח העיקרי הינו 22.57 מ"ר. לפיכך, המוצע עומד במותר. מיקום תוספת המרפסת בקומה זו הינו בשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה מתאימה ועל כן, אין מניעה לאשר את תוספת המרפסת, כמפורט בסעיף מרפסות. מפלס :+8.17 מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע יבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה		

למרפסת הזיו (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה סוכם לבטל את המרפסת הדרומית מהבקשה ראה תכתובת הארכיב. כעת, לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, בוטלה המרפסת בחזית הדרומית. כמו כן השטח העיקרי המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י נספח הבינוי, השטח העיקרי המוצע בקומה זו הינו: 22.67 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת, השטח העיקרי הינו 22.36 מ"ר. לפיכך, המוצע עומד במותר. בקומה זו, תוספת המרפסת המוצעת בשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה מתאימה ועל כן, אין מניעה לאשר את תוספת המרפסת, כמפורט בסעיף מרפסות. קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך . 3/12/2023 קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיו מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת- בוצע כנדרש. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד'		

"לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה : המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר - יש להוסיף את המרפסת הקיימת בחזית הצפונית כמוצע באם חושב עיקרי בהיתר קודם אין צורך. עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי.		

לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, שטחי הבנייה העיקריים עומדים במותר. (כמפורט בסעיף נספח בינוי) ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים-לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה נאמר כי קיים ויתור שכן יש להציג את ויתור השכן של דירה 2 מפלס +2.54 שאינו מעוניין במחסן כפי שמוצע. – עורכת הבקשה הסירה מהבקשה את שיוך המחסנים לדירות, והציגה מחסן משותף בהתאם לנספח הבינוי. לפיכך, אין צורך בקבלת ויתור זכויות מהשכן. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. חדר המערכות הוסר מהבקשה. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. סוכם מול עורכת הבקשה כי מרפסת זו מבוטלת מהבקשה, יש לבטל. -בוטל כנדרש. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף		

ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לציוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. –שטח "אחסון ציוד" והמרפסת בוטלו מהבקשה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות כתנאי להיתר. מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : 1. עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. 2. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. 3. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) והיות ומדובר		

בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. 4. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. 5. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. 6. לא ניתן לאשר מרפסת זיו הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. 7. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. 8. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית 9. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. להלן התייחסות לשינויים שבוצעו : הוראות החלות על מרפסות : "שטח מותר למרפסות לא מקורות- ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מדיניות מהנדס העיר." עפ"י מדיניות מהנדס העיר : יש להציג תכנית צל הכוללת תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין. נדרש מינימום של צמד מרפסות עוקבות. עומק מרפסות : בבקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר : עד 1.50 מ'. ניתן לאשר עומק מעל 1.50 בכפוף לפרסום הקלה.		

מרווחים : תכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפני תכנית נקודתית יחולו הוראות עפ"י תקנות סטייה ניכרת. (קדמי- 2 מ' / 40% -הקטן מבניהם.) להלן פירוט המרפסות המוצעות : מפלס +2.53 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בגובה 2.51 מ' מעל מפלס הקרקע. שטח המרפסת : 5.20 מ"ר. עומק המרפסת : 1.30 מ'. *המרפסת חורגת פחות מ-2 מ' מקו הבניין. מפלס +5.35 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-4.64 מ"ר. עומק המרפסת : 1.60 מ'. *המרפסת חורגת פחות מ-2 מ' מקו הבניין. **פורסמה הקלה מתאימה לעניין עומק המרפסת והמרווח המותר. מפלס +8.17 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-6.47 מ"ר. עומק המרפסת : 1.60 מ'. *המרפסת חורגת פחות מ-2 מ' מקו הבניין. **פורסמה הקלה מתאימה לעניין עומק המרפסת והמרווח המותר. הוצגה תכנית צל עבור יתר דייר הבניין, לרבות הצגת צמד מרפסות. תכנית הצל אושרה ע"י ראש הצוות, וכתב האישור מצוי בארכיב האופטי.		

לאור האמור לעיל, אין מניעה לאשר את תוספת המרפסות המוצעות. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. בהמשך לפגישתי מול עורכת הבקשה עפ"י נספח הבינוי טבלת השטחים שטח המשותף מתחת הבינוי המוצע בעמודה הינו שייך לדיירי בעמודה, נאמר ע"י עורכת הבקשה כי דייר דירה 2 מוותר לדירות 4,6 - על עורכת הבקשה להציג בפני בוחן את הוויתור הנדרש, בנוסף יש לבחון באם דייר במפלס +10.99 יידרש בויתור או בחתימה לגבי שטח משותף זה. - עורכת הבקשה הסירה מהבקשה את שיוך המחסנים לדירות, והציגה מחסן משותף בהתאם לנספח הבינוי. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. בוצעו שינויים בחזית הצפונית, הפתחים אושרו ע"י ראש הצוות. פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור. 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה		

תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית". עפ"י נתוני המערכת, הוסרה התנגדות אחת מהבקשה. בעקבות ההתנגדויות שהוגשו, עורכת הבקשה הסירה מהבקשה את תוספות הבנייה בחזית הדרומית. לפיכך, ההתנגדויות שהוגשו אינן רלוונטיות, מאחר שהתוספת שבגינה הוגשו, בוטלה מהבקשה. נשלח מייל מפורט מעורכת הבקשה, הכולל בין היתר תשריט בית משותף, המציג את מיקום דירות המתנגדים ביחס למיקום התוספת שהוסרה. המייל מצוי בארכיב האופטי.		
הבקשה נידונה בתאריך 12/03/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - " לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בדבר פרסום תכנית צל למרפסות. יש לציין שההתנגדויות בבקשה הוגשו בעכבות הפרסום שבוצע בשלב פתיחת התיק. פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור. 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם	11/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית". עפ"י נתוני המערכת, הוסרה התנגדות אחת מהבקשה. בעקבות ההתנגדויות שהוגשו, עורכת הבקשה הסירה מהבקשה את תוספות הבנייה בחזית הדרומית. לפיכך, ההתנגדויות שהוגשו אינן רלוונטיות, מאחר שהתוספת שבגינה הוגשו, בוטלה מהבקשה. נשלח מייל מפורט מעורכת הבקשה, הכולל בין היתר תשריט בית משותף, המציג את מיקום דירות המתנגדים ביחס למיקום התוספת שהוסרה. המייל מצוי בארכיב האופטי. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו		

100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות כתנאי להיתר, לאחר מכן אישור מהנדס העיר.		
לאחר שהוחלט ע"י הוועדה להוציא הסעיף מסדר היום נקבעו מס פגישות מול עורכת הבקשה כדי לבחון שנית את הטענות מצידה. ראה התייחסות עפ"י המסוכס מול עורכת הבקשה בסעיפים נספח בינו, קווי בניין, שטחי בניה, מרפסות ומחסנים. יש לבצע תיקונים עפ"י המסוכס מטה : היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת . בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית - המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח, ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. • מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. • עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח	12/03/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי- מבחינת שטחים המותרים (מוצע 22.08 מאושר בנספח 22.67 מ"ר) תואם את הנספח אך יש לראות כי הבינוי מוצע במיקום המדויק עפ"י הנספח. • התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית- לאחר פגישה מול עורכת הבקשה קו הבניין והסעיף יתוקן עפ"י הדרישה. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . • בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות- נשלח מייל מעורכת הבקשה (ראה מצורף לארכיב) ובוא נאמר כי רוצים לבטל את מרפסת השירות והזיז המוצעת בבקשה בחזית הדרומית יש להציג ביטול זה ע"ג ההרמוניקה. מפלס +8.17 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם		

קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיו (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). - לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה סוכם לבטל את המרפסת הדרומית מהבקשה ראה תכתובת הארכיב. קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסונים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיו מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה : המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר- יש להוסיף את המרפסת הקיימת בחזית		

הצפונית כמוצע באם חושב עיקרי בהיתר קודם אין צורך. עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים-לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה נאמר כי קיים ויתור שכן יש להציג את וויתור השכן של דירה 2 מפלס +2.54 שאינו מעוניין במחסן כפי שמוצע. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום		

של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. - סוכם מול עורכת הבקשה כי מרפסת זו מבוטלת מהבקשה, יש לבטל. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת ז"ז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : 1. עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה,		

יש להשלים. 2. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. 3. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. 4. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. 5. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. 6. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. 7. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. 8. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית-178129 יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית 9. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. בהמשך לפגישתי מול עורכת הבקשה עפ"י נספח הבינוי טבלת השטחים שטח המשותף מתחת הבינוי המוצע בעמודה הינו שייך לדיירי בעמודה, נאמר ע"י עורכת הבקשה כי דייר דירה 2 מוותר לדירות 4,6 - על עורכת הבקשה להציג בפני בוחן את הוויתור הנדרש, בנוסף יש לבחון באם דייר במפלס 10.99+ יידרש בויתור או בחתימה לגבי שטח משותף זה. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי.		

פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור". 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית". 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.		
לאחר שהוחלט ע"י הוועדה להוציא הסעיף מסדר היום נקבעו מס פגישות מול עורכת הבקשה כדי לבחון שנית את הטענות מצידה. ראה התייחסות עפ"י המסוכם מול עורכת הבקשה בסעיפים נספח בינו, קווי בניין, שטחי בניה, מרפסות ומחסנים. יש לבצע תיקונים עפ"י המסוכם מטה : היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת .	26/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית - המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח, ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. • מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. • עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח. מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי- מבחינת שטחים המותרים (מוצע 22.08 מאושר בנספח 22.67 מ"ר) תואם את הנספח אך יש לראות כי הבינוי מוצע במיקום המדויק עפ"י הנספח. • התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית- לאחר פגישה מול עורכת הבקשה קו הבניין והסעיף יתוקן עפ"י הדרישה. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . • בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות- נשלח מייל מעורכת הבקשה (ראה מצורף לארכיב) ובוא נאמר כי רוצים לבטל את מרפסת השירות והזיז המוצעת בבקשה בחזית הדרומית יש להציג ביטול זה ע"ג ההרמוניקה.		

מפלס 8.17+ : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). - לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה סוכם לבטל את המרפסת הדרומית מהבקשה ראה תכתובת הארכיב. קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס 2.53+ - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין"		

על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה : המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר- יש להוסיף את המרפסת הקיימת בחזית הצפונית כמוצע באם חושב עיקרי בהיתר קודם אין צורך. עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות : מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר		

עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים-לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה נאמר כי קיים ויתור שכן יש להציג את וויתור השכן של דירה 2 מפלס +2.54 שאינו מעוניין במחסן כפי שמוצע. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. סוכם מול עורכת הבקשה כי מרפסת זו מבוטלת מהבקשה, יש לבטל. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30		

מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : 1. עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. 2. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. 3. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה)היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. 4. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. 5. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד , כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. 6. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. 7. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. 8. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית -178129 יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית 9. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן		

משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. - בהמשך לפגישתי מול עורכת הבקשה ע"י נספח הבינוי טבלת השטחים שטח המשותף מתחת הבינוי המוצע בעמודה הינו שייך לדיירי בעמודה, נאמר ע"י עורכת הבקשה כי דייר דירה 2 מוותר לדירות 4,6 - על עורכת הבקשה להציג בפני בוחן את הוויתור הנדרש, בנוסף יש לבחון באם דייר במפלס 10.99+ יידרש בויתור או בחתימה לגבי שטח משותף זה. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור". 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית". 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 : 5690 תחילת תוקף :	26/02/2025	חוות דעת תכנונית

09/11/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: • 5690 תחילת תוקף 09/11/1999 (אזור מגורים מיוחד). • תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה לא כלולה בסעיף זה. נספח בינוי: ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת . בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית - המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח, ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. • מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. • עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי.		

מפלס 5.35+ : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי- מבחינת שטחים המותרים (מוצע 22.08 מאושר בנספח 22.67 מ"ר) תואם את הנספח אך יש לראות כי הבינוי מוצע במיקום המדויק עפ"י הנספח. • התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית- לאחר פגישה מול עורכת הבקשה קו הבניין והסעיף יתוקן עפ"י הדרישה. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . • בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות- נשלח מייל מעורכת הבקשה (ראה מצורף לארכיב) ובוא נאמר כי רוצים לבטל את מרפסת השירות והזיז המוצעת בבקשה בחזית הדרומית יש להציג ביטול זה ע"ג ההרמוניקה. מפלס 8.17+ : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). - לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה סוכם לבטל את המרפסת הדרומית מהבקשה ראה תכתובת הארכיב.		

שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 11ט9. "תוספות הבניה לחזיתות החיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות" פורסמה הקלה שלא בהינף אחד. קווי בניין: הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיו מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולחציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' קומות: לא מוצע בבקשה הגדלת קומות מס' יח"ד: לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף ד'9 "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה: המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה:		

ש. עיקרי: מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר- יש להוסיף את המרפסת הקיימת בחזית הצפונית כמוצע באם חושב עיקרי בהיתר קודם אין צורך. עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים-לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה נאמר כי קיים ויתור שכן יש להציג את וויתור השכן של דירה 2 מפלס +2.54 שאינו מעוניין במחסן כפי שמוצע. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר		

המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. סוכם מול עורכת הבקשה כי מרפסת זו מבוטלת מהבקשה, יש לבטל. מפלס 8.17+ לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לציוד וכן פורסמה הקלה ל%5- נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה%5- בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות :		

מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : 1. עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. 2. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. 3. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. 4. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. 5. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. 6. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. 7. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. 8. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית 9. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. בהמשך לפגישתי מול עורכת הבקשה עפ"י נספח הבינוי טבלת השטחים שטח המשותף מתחת הבינוי המוצע בעמודה הינו שייך לדיירי בעמודה, נאמר ע"י עורכת הבקשה כי דייר דירה 2 מיותר לדירות 4,6 - על עורכת הבקשה להציג בפני בוחן את הוויתור הנדרש, בנוסף יש לבחון באם דייר במפלס 10.99+ יידרש בויתור או בחתימה לגבי שטח משותף זה. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ		

נספח בינוי. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 ע"י מרגלית ניר. שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 02/06/2024 ע"י מהנה ענבל סבי. התנגדויות : פורטו טענות המתנגדים בתיאור הבקשה.		
לצורך קיום פגישה של ע"ב מול ראש הצוות .. היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אלו. בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי.	29/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום

מפלס 5.35+ : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי. התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). מפלס 8.17+ : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז(ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס 2.53+ - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' יח"ד :		

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר		

המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. מפלס 8.17+ לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה.	

על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. התנגדויות : תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות להלן פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור". 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראה תמיד יסתכלו לנו בבית". 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 : 5690 תחילת תוקף : 09/11/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5690 תחילת תוקף 09/11/1999 (אזור מגורים מיוחד). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה לא כלולה בסעיף זה. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת . בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח.	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

מפלס 2.53+ : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס 5.35+ : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי. התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). מפלס 8.17+ : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז(ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9.ט.11 "תוספות הבניה לחזיתות החיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות" פורסמה הקלה שלא בהינף אחד. קווי בניין:		

הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיו מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' קומות : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף ד'9 "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה : המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר.		

מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות : מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחצר הסבר בהרמוניקה. מעלית :		

מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלא כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין.		

פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 ע"י מרגלית ניר. שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 02/06/2024 ע"י מהנה ענבל סבי. התנגדויות : פורטו טענות המתנגדים בתיאור הבקשה.		
היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אלו. בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח.	22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מפלס 2.53+ : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס 5.35+ : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי. התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). מפלס 8.17+ : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז(ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות.	

השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות :		

מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחצר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר).		

מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד , כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. התנגדויות : תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות להלן פירוט המתנגדים :		

1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור". 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראה תמיד יסתכלו לנו בבית". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מהוראות התבע בדבר בניה שלא בהינף אחד תוספת שטחי שירות בשונה מנספח בינוי עד 5% משטח המגרש עבור נגישות - אחסון ציוד. תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר בחזית קדמית, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית ובעומק 1.8 מטר בחזית אחורית.	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 צוות אב לתחבורה לקרבה לרכבת הקלה.	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר :

התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 28/01/2026 וקוד ההחלטה שהתקבל הינו לאשר בכפוף.

במהלך השלמת תנאים להיתר התקבלה בקשה להחלפת המבקש.

ע"פ ההנחיות, בשלב זה, כאשר התיק מאושר בוועדה נדרשים לעלות לדיון חוזר עבור הסדרת ענין החלפת המבקש.

התקבלו המסמכים הנדרשים עבור ההחלפה הכוללים ת.ז. של המבקש החדש, מכתב ויתור של המבקש הישן, ומכתב מהמבקש החדש.

כלל המסמכים סרוקים בא.א של הבקשה.

כמו כן התקבלה הרמוניקה הכוללת את פרטי המבקש החדש.

יצוין כי יש להפנות את התיק לגורמים בשנית עבור המבקשים החדשים.

התיק עולה לדיון ואישור בוועדה עבור שינוי זה.

יתר סעיפי ההחלטה מתאריך 28/01/2026 תקפים גם להחלטה זו, כדלהלן :

מס' יח"ד :

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום

הערת אזהרה בספרי המקרקעין"

על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר.

מעלית :

מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו

עפ"י תקנות התכנון והבניה :

מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות

אלו.

רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה

1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים

מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע

בבקשה הינו 100 ס"מ ורוחב מדרגות 80 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ

וכן אישור נגישות כתנאי להיתר, לאחר מכן אישור מהנדס העיר.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2003/0401.11</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, משרדים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ע"ג ממ"ד קיים עם מבואה לממ"ד וכן תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מילר אהוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גינזברג שרה חיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	61

כתובת האתר

יקינטון 575 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28055	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982			
3402	תחילת תוקף	16/11/1984			
5/28/04	תחילת תוקף	20/02/1986			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה :

מדובר בבניין בן 3 קומות רב כניסות ורב דירות אשר מבקשים תוספת בניה למשפחת מילר הכוללת תוספת ממ"ד ומרפסת שירות.

היתרים קודמים :

מנתוני המערכת ישנם מספר היתרי בניה בחלקה כאשר היתר הבנייה האחרון הופק לבקשה 2003/401.9

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

הקלה בדבר בניין ממ"ד מחוץ לקווי בניין

הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים תימוכין קניינים בעור הוספת מבואה לממ"ד : יש להציג תימוכין חדש לתכנון המוצע וכן ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עדכון כללי הדיירים בבניין. התקבלו החתימות החדשות הנדרשות.
13/07/2026	חוות דעת תכנונית
03/09/2025	דיון בוועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/02/2023 ונדחתה במתכונת המוצעת. הבקשה נדונה בשנית בוועדת משנה בתאריך 11/10/2024 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. מובאת כעת לפרסום – משלוח הודעות לפי תקנה 36. היות וע"ב נדרש לבצע שינוי בתכנון הממ"ד ולהוסיף מבואה ע"פ דרישות הג"א , דבר שמצריך וועדה ולאחר וועדה. תימוכין קניינים בעור הוספת מבואה לממ"ד : יש להציג תימוכין חדש לתכנון המוצע וכן ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עדכון כלל הדיירים בבניין. 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 : 5/28/04 תחילת תוקף : 20/02/1986 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/02/2023 ונדחתה במתכונת המוצעת. הבקשה נדונה בשנית בוועדת משנה בתאריך 11/10/2024 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. מובאת כעת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. היות וע"ב נדרש לבצע שינוי בתכנון הממ"ד ולהוסיף מבואה ע"פ דרישות הג"א , דבר שמצריך וועדה ולאחר וועדה. תימוכין קניינים בעור הוספת מבואה לממ"ד : יש להציג תימוכין חדש לתכנון המוצע וכן ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עדכון כלל הדיירים בבניין. 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.	20/08/2025	חוות דעת תכנונית
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/02/2023 ונדחתה במתכונת המוצעת.	20/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה נדונה בשנית בוועדת משנה בתאריך 11/10/2024 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. מובאת כעת לפרסום – משלוח הודעות לפי תקנה 36. היות וע"ב נדרש לבצע שינוי בתכנון הממ"ד ולהוסיף מבואה ע"פ דרישות הג"א , דבר שמצריך וועדה ולאחר וועדה. תימוכין קניינים בעור הוספת מבואה לממ"ד : יש להציג תימוכין חדש לתכנון המוצע וכן ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עדכון כלל הדיירים בבניין. 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.		
הבקשה מאושרת , תוקנו כלל הליקויים הנדרשים.	13/10/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
הבקשה מובאת לוועדה לאישור, תוקנו כלל הליקויים הנדרשים.	29/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2825 תחילת תוקף : 08/07/1982 ייעוד הקרקע : מגורים 2	25/09/2024	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : בתאריך 08/02/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת" להלן החלטת הוועדה : הבקשה מובאת לדחייה היות ומבקשים תוספת מרפסת שרות אשר לא מתוכננת בהתאם להנחיות ובכך השטח שלה אמור להיות מחושב כשטח עיקרי כאשר לא הוכח ייתרת שטחי בניה עיקרים לניצול מה גם שכאשר מבקשים גישה לממ"ד ממרפסת שרות דבר זה גורם לשטח זה להיות מחושב כשטח עיקרי . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 7 : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין בכפוף להקלה שפורסמה וזאת מעל ממ"ד אשר אושר בת.ב. 2003/401.5 ולפי תכנית צל . ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לגישה משטח עיקרי ולא משטח שרות- שונתה הכניסה וסומנה ע"ג התכנית מתוך השטח העיקרי הקיים כנדרש. ניתן להצמיד את הממ"ד לבניה הקיים בכפוף לאישור הג"א- הממ"ד נבנה על ממ"ד קיים שאושר בתיק 2003/401.5 כנדרש. מבקשים מרפסת שרות בחזית צפונית אשר לא ניתן לאשרה מהסיבות הבאות :- כל הסעיפים החלים על מרפסת השירות אינה רלוונטיים בבקשה זו כיוון שעורכת הבקשה ביטלה את מרפסת השירות כמוצע בבקשה. 1. הגישה לממ"ד ממרפסת שרות זו דבר שגורם לשטח מרפסת השרות להיות מחושב כשטח עיקרי . 2. מרפסת זו חורגת מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין זה וכמובן לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת 3. המרפסת לא מתוכננת לפי הנחיות המחלקה בנושא מרפסות שרות וכן לא ניתן לקבל תוספת מרפסות שרות כאשר התב"ע		

החלה על החלקה קובעת זכויות בניה . 4. יש לציין כי המרפסת חורגת מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש להציג קו בנין לתוספות בניה ע"י מחלקת מידע מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין כאשר לא פרסמו הקלה בנושא כך שהמרפסת תאושר בתנאים הבאים : פרסום הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח " – ההקלה פורסמה כנדרש ולא התקבלו מתנגדים, תום מועד התנגדויות בתאריך 2/7/2024. אישור ראש צוות : תכנית צל מאושרת ע"י ר"צ מטעמו של מה"ע בתיק 2003/401.05 כאשר את המרפסת מבקשים גדולה יותר מתכנית הצל, אין מניעה לאשרה בתנאי שאת מרפסת הצל לקומה מעל יש להגדיל כמצוין בהרמוניקה ע"מ לייצר דירוג אחיד- המרפסת הוגדלה כנדרש וניתנו מרווחים שווים לתיקון נראות החזית. יש לציין כי פורסמה הקלה בדבר "הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית " הקלה זו מתייחסת כי ממ"ד ניתן לאפשר מכוח התקנות ומרפסות שרות לא ניתן לאפשר ועבור מרפסת הזיז נדרשו לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין- פורסמה כנדרש. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	19/06/2024	הכנת נוסח פרסום

הכנת נוסח פרסום	17/04/2024	חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	08/02/2023	הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים תוספת מרפסת שרות אשר לא מתוכננת בהתאם להנחיות ובכך השטח שלה אמור להיות מחושב כשטח עיקרי כאשר לא הוכח ייתרת שטחי בניה עיקרים לניצול מה גם שכאשר מבקשים גישה לממ"ד ממרפסת שרות דבר זה גורם לשטח זה להיות מחושב כשטח עיקרי . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 7 : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין בכפוף להקלה שפורסמה וזאת מעל ממ"ד אשר אושר בת.ב. 2003/401.5 ולפי תכנית צל . ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לגישה משטח עיקרי ולא משטח שרות ניתן להצמיד את הממ"ד לבנה הקיים בכפוף לאישור הג"א . מבקשים מרפסת שרות בחזית צפונית אשר לא ניתן לאשרה מהסיבות הבאות : 1. הגישה לממ"ד ממרפסת שרות זו דבר שגורם לשטח מרפסת השרות להיות מחושב כשטח עיקרי . 2. מרפסת זו חורגת מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין זה וכמובן לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת 3. המרפסת לא מתוכננת לפי הנחיות המחלקה בנושא מרפסות שרות וכן לא ניתן לקבל תוספת מרפסות שרות כאשר התב"ע החלה על החלקה קובעת זכויות בניה . 4. יש לציין כי המרפסת חורגת מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש להציג קו בנין לתוספות בניה ע"י מחלקת מידע מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין כאשר לא פרסמו הקלה בנושא כך שהמרפסת תאושר בתנאים הבאים פרסום הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח " אישור ראש צוות : תכנית צל מאושרת ע"י ר"צ מטעמו של

מה"ע בתיק 2003/401.05 כאשר את המרפסת מבקשים גדולה יותר מתכנית הצל, אין מניעה לאשרה בתנאי שאת מרפסת הצל לקומה מעל יש להגדיל כמצוין בהרמוניקה ע"מ לייצר דירוג אחיד. יש לציין כי פורסמה הקלה בדבר "הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית " הקלה זו מתייגרת כי ממ"ד ניתן לאפשר מכוח התקנות ומרפסות שרות לא ניתן לאפשר ועבור מרפסת הזיז נדרשו לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין . תוקף החלטת וועדה הינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים תוספת מרפסת שרות אשר לא מתוכננת בהתאם להנחיות ובכך השטח שלה אמור להיות מחושב כשטח עיקרי כאשר לא הוכח ייתרת שטחי בניה עיקרים לניצול מה גם שכאשר מבקשים גישה לממ"ד ממרפסת שרות דבר זה גורם לשטח זה להיות מחושב כשטח עיקרי . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 7 : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין בכפוף להקלה שפורסמה וזאת מעל ממ"ד אשר אושר בת.ב. 2003/401.5 ולפי תכנית צל . ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לגישה משטח עיקרי ולא משטח שרות במידה והג"א יאשר את הצמדת הממ"ד למבנה הקיים יבחן הנושא שוב . מבקשים מרפסת שרות בחזית צפונית אשר לא ניתן לאשרה מהסיבות הבאות : 1. הגישה לממ"ד ממרפסת שרות זו דבר שגורם לשטח מרפסת השרות להיות מחושב כשטח עיקרי . 2. מרפסת זו חורגת מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין זה וכמובן לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת 3. המרפסת לא מתוכננת לפי הנחיות המחלקה בנושא מרפסות שרות וכן לא ניתן לקבל תוספת מרפסות שרות כאשר התב"ע החלה על החלקה קובעת זכויות בניה . 4. יש לציין כי המרפסת חורגת מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש להציג קו בנין לתוספות בניה ע"י מחלקת מידע מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין כאשר לא פרסמו הקלה בנושא כך שהמרפסת תאושר בתנאים הבאים	01/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

פרסום הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח " אישור ראש צוות : תכנית צל מאושרת ע"י ר"צ מטעמו של מה"ע בתיק 2003/401.05 כאשר את המרפסת מבקשים גדולה יותר מתכנית הצל, אין מניעה לאשרה בתנאי שאת מרפסת הצל לקומה מעל יש להגדיל כמצוין בהרמוניקה ע"מ לייצר דירוג אחיד. יש לציין כי פורסמה הקלה בדבר "הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית " הקלה זו מתייגרת כי ממ"ד ניתן לאפשר מכוח התקנות ומרפסות שרות לא ניתן לאפשר ועבור מרפסת הזיז נדרשו לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין .		
חוות דעת תכנונית להלן התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ תב"ע 2825 תחילת תוקף 08/07/1982 אזור מגורים 2 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים. קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר הממ"ד המוצע ומרפסת השרות חורגים מקו בנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מס' קומות : לא מבוקשת תוספת קומות אלא בינוי במפלס קיים בינוי : קומה א' מפלס +2.80 : עבור דירה מספר 7 מבקשים את הבינוי הבא : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין בכפוף להקלה שפורסמה וזאת מעל ממ"ד אשר אושר בת.ב. 2003/401.5 ולפי תכנית צל . ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לגישה משטח עיקרי ולא משטח שרות במידה והג"א יאשר את הצמדת הממ"ד למבנה הקיים יבחן הנושא שוב . מבקשים מרפסת שרות בחזית צפונית אשר לא ניתן לאשרה מהסיבות הבאות :	01/02/2023	חוות דעת תכנונית

1.הגישה לממ"ד ממרפסת שרות זו דבר שגורם לשטח מרפסת השרות להיות מחושב כשטח עיקרי . 2.מרפסת זו חורגת מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין זה וכמובן לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת 3. המרפסת לא מתוכננת לפי הנחיות המחלקה בנושא מרפסות שרות וכן לא ניתן לקבל תוספת מרפסות שרות כאשר התב"ע החלה על החלקה קובעת זכויות בניה . 4. יש לציין כי המרפסת חורגת מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש להציג קו בנין לתוספות בניה ע"י מחלקת מידע מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין כאשר לא פרסמו הקלה בנושא כך שהמרפסת תאושר בתנאים הבאים פרסום הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח " יש לציין כי פורסמה הקלה בדבר "הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית " הקלה זו מתייחסת כי ממ"ד ניתן לאפשר מכוח התקנות ומרפסות שרות לא ניתן לאפשר ועבור מרפסת הזיז נדרשו לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין . מס' יח"ד לא תותר תוספת יח"ד. תירשם הערת אזהרה שטחי בנייה : שטחים עיקריים : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי בבקשה אך יש לציין כי מדובר בחלקה מספר 14 לפי תשריט כך שניתן לראות כי חלקה זו כוללת 3 בנינים אשר עבורם ניתן לבנות עד 8300 מ"ר , לא הוצג חישוב המראה מה השטח אשר נוצל ואם קיים שטח לניצול ולכן לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי . שטחי שרות : מבוקש ממ"ד שטח ברוטו 11.75 מ"ר, נטו 9.0 מ"ר כמותר. וכן מבקשים תוספת מרפסת שרות בשטח של 7.12 מ"ר אשר יש לבטל מרפסת זו וכן מבקשים מרפסת זיז בשטח של 10.88 מ"ר כנדרש אך יש לתכנן מרפסת זו כמפורט בסעיף בינוי חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את ההערות המצוינות על גבי תוכנית a אישור ראש צוות : תכנית צל מאושרת ע"י ר"צ מטעמו של		

מה"ע בתיק 2003/401.05 כאשר את המרפסת מבקשים גדולה יותר מתכנית הצל, אין מניעה לאשרה בתנאי שאת מרפסת הצל לקומה מעל יש להגדיל כמצוין בהרמוניקה ע"מ לייצר דירוג אחיד. התנגדויות: לא התקבלו		
הקלה בדבר בניין ממ"ד מחוץ קווי בניין - הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית -	20/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.	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

תימוכין קניינים בעור הוספת מבואה לממ"ד :

יש להציג תימוכין חדש לתכנון המוצע וכן ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עדכון כללי הדיירים בבניין.

התקבלו החתימות החדשות הנדרשות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1999/0718.06</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומת מרתף, הרחבת יח"ד בקומת קרקע, ובניית ממ"ד, מרפסת וחנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דורפמן יצחק שדיאור
עורך הבקשה	הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה
מתכנן השלד	רוטנברג יצחק שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

רשב"ג 8 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2407	תחילת תוקף	13/07/1978			
3232	תחילת תוקף	31/05/1984			

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 דירה אחת בקומת הקרקע עם הרחבה בקומת המרתף- כולל הוספת ממ"ד, ומרפסת גג- עבור משי' דורפמן.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה : 1999/718.02, 1999/718.01, בנוסף נפתחה בקשה בעבר מס' 1999/718.03- בקשה שנסגרה כיוון שלא מולאו התנאים בזמן, וכן בקשות מס' 1959/648.00, 1959/648.01, ו- 1959/648.02.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 14/07/2022, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים, פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. התקיימו מס' פגישות בין הצוות המקצועי לע"ב וכל התיקונים בוצעו על פיהם ועל פי החלטת וועדה. המרפסת צומצמה כנדרש והינה בשטח של 12.40 מ"ר, יש לחשב את המעבר בין המרפסת לדירה ללא הורדת השטח, אין הגבלה לשטח המרפסת היות ומדובר במרפסת לא מקורה. תנאים : התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף, למעט מחלקת הסדרי תנועה. משיחה מול ע"ב היות והחניה אינה נדרשת עפ"י תקן (אין תוספת יח"ד) אלא שיפור חניה שהמבקש רצה להוסיף מטעמי נוחות, כעת התנאי בוטל במערכת וע"ב נדרש להסיר את החניה המוצעת.
07/07/2026	חוות דעת תכנונית
23/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק תוספת ממ"ד הקלה במס' הקומות מ 2 קומות המותרות עפ"י צב"ע ל 3 קומות בגין תוספת קומת קרקע תחתונה. ניוד שטחים ממפלס 0.00 למפלס -3.00

הקלה מקו בניין בחזית מערבית עבור בניית מרפסת זיז בעומק של 1.5 מ' הקלה בגובה בגין תוספת קומת קרקע תחתונה. בניית קיר תמך בגובה העולה על 3 מ" במרווח.		
כיוון שלא הוצג מקור זכויות- הצגה גרפית תקינה של השטחים שניתן לממש כאפשרויות הבניה, יש להשלים חתך שיויוני המוכיח כי לא קיימת חריגה במניין מס' הקומות, וכן, לא פורסמו ההקלות הנדרשות- לעניין גובה מירבי, ניוד שטחים ותוספת קומות. בנוסף, יש לשקול לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין לעניין מרפסת הזיז המוצעת בחזית אחורית- לאחר התיקונים שפורטו לגבי תכנון "מרפסת זיז" בכלליות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232 תוכנית 3232 הינה תב"ע נפחית אשר זכויות בנייה יהיו פועל יוצא של אפשרויות. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור 1 מבעלי הזכויות. יש להציג חישוב גרפי של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול- יש להציג חתך שיויוני בהתאם למדיניות המחלקה במקרה שמבוקשת תוספת בניה בתבעו"ת נפחיות. בנוסף, נדרש להציג חלוקה שיויונית ע"י הצגת חתך המציג את אפשרויות הבניה לדירה מעל, נדרש להשלים כתנאי לבחינת זכויות הבניה שניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת מרתף מפלס -3.00 מבקשים בניית תוספת למגורים עבור הדירה מעל- חדר משחקים, 2 חדרי שינה- קירות של אחד החדרים מהווים יסודות לקירות הממ"ד, וחדר שירותים. שטח עיקרי המוצע הינו – 78.63 מ"ר, בנוסף, מוצעות מדרגות לחיבור בין שני מפלסי הדירה. השטח המוצע אינו מבוקש בהסתמך על דרישות התוכנית של	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שמירה על קו בניין מינימלי של 3 מ' מגבול המגרש, ע"מ שבעתיד לאחר ביצוע הבניה גם בבניין הסמוך המרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 6 מ' בהתאם להוראת התוכנית בסעיף 8 (ו'): "המרווחים המזעריים יהיו כדלקמן, המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'". ע"מ לאפשר איורור של חללים אלו מבקשים בניית 2 חצרות אנגליות באורכים שונים- אחת 4.50 מ' והשניה כ- 1.30 מ' ברוחב של עד 1.0 מ'- ניתן לאשר. בחזית מערבית מבוקשת חצר מונמכת אשר לא מחושבת כנדרש, למרות שהינה מקורה ע"י מרפסת מעל- והחלל המוצע הינו כ- 2.70 מ', יש לתקן כנדרש ולחשב שטח זה כשטח עיקרי או לחילופין לבטל את המרפסת מעל ובכך שטח זה יישאר כחלל פתוח. אולם, עפ"י המצוין נדרש לצמצם את הבניה המוצעת באזור זה לתחום קווי הבניין שדורשת התוכנית, לכן יתכן כי הערה זו עתידה להתייטר בכפוף לתיקון השטחים הנדרשים, כפי המפורט. קומת קרקע מפלס +0.00- מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.27 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 84.72 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 204.62 מ"ר, יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי. תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים ומרפסת גג בחזית קדמית, עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש. ובחלקו השני של הדירה מבוקש מטבח, 2 חדרים, ממ"ד, חדר אמבטיה, מרפסת שרות ומדרגות ירידה למפלס מתחת. לא ברור מכוח מה ניתן לאשר מרפסת שרות זו כשטח שירות- יש להסירה מהבקשה, כיוון שתוכנית 3232 אינה כוללת קופת שטחי שירות ספציפיים לתוספות הבניה, בנוסף, מרפסת שירות זו אינה מתוכננת בהתאם למדיניות המחלקה. הממ"ד המוצע מהווה בסיס לעמודת ממ"דים עתידית אולם לא מוצגת כל התייחסות לממ"ד עתידי עבור הדירה מעל, נדרש להשלים את סימון הממ"ד העתידי ע"ג ההרמוניקה המתקנת ולקבל חתימה פוזיטיבית של בעל הזכות הרלוונטי. בנוסף, יש להציג בהרמוניקה ממ"דים מאושרים לדירות הנוספות במבנה זה- באם קיימים, במידה ולא נבנו/ אושרו ממ"דים ליתר או לחלק מהדירות הנוספות יש להציע פתרון למיגון עתידי עבורם ולקבל ע"כ חתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות בנכס- כפי הנדרש, וזאת לאחר לקבלת אישור ר"צ לפתרון התכנוני והעיצובי.	

בנוסף, מבוקשת מרפסת זיזית בחזית האחורית, בשטח אשר הינו חורג מקווי הבניין שאישרה התוכנית- ההרמוניקה לא כוללת את סימון קווי הבניין, ניתן לאשר חריגה של 40% בחזית אחורית או עד 2 מ' לפי הקטן, יש לצמצם את הבניה ל- 3 מ' כפי הוראות התוכנית או לבקש הקלה בהתאם- לחריגה מקו בניין אחורי. לא מצוין גובה המרפסת המוצעת, וכן יש לפרט גובה מוצע- נדרש להציג חתך מקומי באזור המרפסת ולבחון האם קיים גובה ראש ביחס למפלס מתחת. ניתן לאשר מרפסת זיז עבור יח"ד עד 12 מ"ר, מבוקש 16.29 מ"ר, יש לצמצם לשטח המותר ניתן לבקש עד 14 מ"ר ליח"ד בתנאי שממוצע הדירות במבנה אינו חורג מ- 12 מ"ר. הבקשה לא מציגה "צמד מרפסות" בהתאם לדרישת המחלקה- יש להציג "צמד" או מרפסת "דמה" במקרה שלא ניתן להציע מרפסת נוספת. יש להציג "תוכנית צל" ליתר יח"ד בבניין זה ולקבל הסכמות פוזיטביות להרמוניקה המתוקנת- או לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36. קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה לא מוצג ממ"ד עתידי- נדרש להציג ולהשלים בהתאם למפורט בקומת הקרקע. יש להציג את גג הבניה המוצעת בקומת הקרקע, וסיומת של שורת אבן אחת מעל הבניה המוצע- נדרש להשלים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2019/5309 שהוגש מיום : 28/02/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע. הבניה המוצעת בקו בניין צידי חורגת מקו בניין והמרחק הנדרש 6 מ' בין הבניינים אינו נשמר, לא ניתן לאשר את הבניה החורגת ונדרש לצמצם את הבניה לגבולות קווי הבניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות- לא בוקשה הקלה לתוספת קומה, ובהרמוניקה מוצגות 3 קומות בחתך, לא ניתן לאשר ללא השלמת הפרסום הנדרש. קיימות 2 קומות וע"ב מבקש להוסיף קומה נוספת, מאחר וכל דירה בבניין זה יכולה לקבל שטח עפ"י פועל יוצא של זכויות הבניה, מחלקים את הקומה הנוספת כך שיהיו 3 קומות בכל חתך, דהיינו- חצי מהקומה שטח עיקרי לדירות למעלה וחצי לדירות למטה.		

ע"ב מציג רק את החלק שהוא מציע עבורו, ולא תכנית צל לדירות מתחת בכדי לוודא שוויון זכויות, על פניו נראה כי לא נשמרות הזכויות גם לקומה מעל- כי קיימים אזורים שבהם קיימת חפיפה בין כל הקומות ומצב זה יותר 4 קומות- סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר זאת! יש להוסיף חתכים כפי המסומן בהרמוניקה להבהרת סך הקומות המוצעות, וכן נדרש להציג חתך שיויוני כפי דרישת המחלקה בתוכניות נפחיות- ההרמוניקה כוללת רק סכמת קווי בניין ונדרש להציג את החתך ע"מ לבחון עמידה בסך קומות מותרות- 3 קומות עיקריות סה"כ, ע"כ על ע"ב להוסיף תכנית צל לכלל השכנים. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, נדרש להשלים את ההקלה לעניין גובה מירבי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מוצעת תוספת בקומת המרתף כניוד זכויות מצד המבנה, לא פורסמה הקלה לניוד שטחים, ולתוספת קומה כנדרש- נדרש להשלים את ההקלה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
כיוון שלא הוצג מקור זכויות- הצגה גרפית תקינה של השטחים שניתן לממש כאפשרויות הבניה, יש להשלים חתך שיויוני המוכיח כי לא קיימת חריגה במניין מס' הקומות, וכן, לא פורסמו ההקלות הנדרשות- לעניין גובה מירבי, ניוד שטחים ותוספת קומות. בנוסף, יש לשקול לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין לעניין מרפסת הזיז המוצעת בחזית אחורית- לאחר התיקונים שפורטו לגבי תכנון "מרפסת זיז" בכלליות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232 תוכנית 3232 הינה תב"ע נפחית אשר זכויות בנייה יהיו פועל יוצא של אפשרויות. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור 1 מבעלי הזכויות. יש להציג חישוב גרפי של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול- יש	18/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להציג חתך שיווני בהתאם למדיניות המחלקה במקרה שמבוקשת תוספת בניה בתבועו"ת נפחיות. בנוסף, נדרש להציג חלוקה שיוויונית ע"י הצגת חתך המציג את אפשרויות הבניה לדירה מעל, נדרש להשלים כתנאי לבחינת זכויות הבניה שניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת מרתף מפלס 3.00- מבקשים בניית תוספת למגורים עבור הדירה מעל- חדר משחקים, 2 חדרי שינה- קירות של אחד החדרים מהווים יסודות לקירות הממ"ד, וחדר שירותים. שטח עיקרי המוצע הינו – 78.63 מ"ר, בנוסף, מוצעות מדרגות לחיבור בין שני מפלסי הדירה. השטח המוצע אינו מבוקש בהסתמך על דרישות התוכנית של שמירה על קו בניין מינימלי של 3 מ' מגבול המגרש, ע"מ שבעתיד לאחר ביצוע הבניה גם בבניין הסמוך המרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 6 מ' בהתאם להוראת התוכנית בסעיף 8 (ו'): "המרווחים המזעריים יהיו כדלקמן, המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'". ע"מ לאפשר איורור של חללים אלו מבקשים בניית 2 חצרות אנגליות באורכים שונים- אחת 4.50 מ' והשניה כ- 1.30 מ' ברוחב של עד 1.0 מ'- ניתן לאשר. בחזית מערבית מבוקשת חצר מונמכת אשר לא מחושבת כנדרש, למרות שהינה מקורה ע"י מרפסת מעל- והחלל המוצע הינו כ- 2.70 מ', יש לתקן כנדרש ולחשב שטח זה כשטח עיקרי או לחילופין לבטל את המרפסת מעל ובכך שטח זה יישאר כחלל פתוח. אולם, עפ"י המצוין נדרש לצמצם את הבניה המוצעת באזור זה לתחום קווי הבניין שדורשת התוכנית, לכן יתכן כי הערה זו עתידה להתייטר בכפוף לתיקון השטחים הנדרשים, כפי המפורט. קומת קרקע מפלס 0.00+ מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.27 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 84.72 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 204.62 מ"ר, יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות		

הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי. תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים ומרפסת גג בחזית קדמית, עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש. ובחלקו השני של הדירה מבוקש מטבח, 2 חדרים, ממ"ד, חדר אמבטיה, מרפסת שרות ומדרגות ירידה למפלס מתחת. לא ברור מכוח מה ניתן לאשר מרפסת שרות זו כשטח שירות- יש להסירה מהבקשה, כיוון שתוכנית 3232 אינה כוללת קופת שטחי שירות ספציפיים לתוספות הבניה, בנוסף, מרפסת שירות זו אינה מתוכננת בהתאם למדיניות המחלקה. הממ"ד המוצע מהווה בסיס לעמודת ממ"דים עתידית אולם לא מוצגת כל התייחסות לממ"ד עתידי עבור הדירה מעל, נדרש להשלים את סימון הממ"ד העתידי ע"ג ההרמוניקה המתוקנת ולקבל חתימה פוזיטיבית של בעל הזכות הרלוונטי. בנוסף, יש להציג בהרמוניקה ממ"דים מאושרים לדירות הנוספות במבנה זה- באם קיימים, במידה ולא נבנו/ אושרו ממ"דים ליתר או לחלק מהדירות הנוספות יש להציע פתרון למיגון עתידי עבורם ולקבל ע"כ חתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות בנכס- כפי הנדרש, וזאת לאחר לקבלת אישור ר"צ לפתרון התכנוני והעיצובי. בנוסף, מבוקשת מרפסת זיזית בחזית האחורית, בשטח אשר הינו חורג מקווי הבניין שאישרה התוכנית- ההרמוניקה לא כוללת את סימון קווי הבניין, ניתן לאשר חריגה של 40% בחזית אחורית או עד 2 מ' לפי הקטן, יש לצמצם את הבניה ל- 3 מ' כפי הוראות התוכנית או לבקש הקלה בהתאם- לחריגה מקו בניין אחורי. לא מצוין גובה המרפסת המוצעת, וכן יש לפרט גובה מוצע- נדרש להציג חתך מקומי באזור המרפסת ולבחון האם קיים גובה ראש ביחס למפלס מתחת. ניתן לאשר מרפסת זיז עבור יח"ד עד 12 מ"ר, מבוקש 16.29 מ"ר, יש לצמצם לשטח המותר ניתן לבקש עד 14 מ"ר ליח"ד בתנאי שממוצע הדירות במבנה אינו חורג מ- 12 מ"ר. הבקשה לא מציגה "צמד מרפסות" בהתאם לדרישת המחלקה- יש להציג "צמד" או מרפסת "דמה" במקרה שלא ניתן להציע מרפסת נוספת. יש להציג "תוכנית צל" ליתר יח"ד בבניין זה ולקבל הסכמות פוזיטיביות להרמוניקה המתוקנת- או לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36. קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה לא מוצג ממ"ד עתידי- נדרש להציג ולהשלים בהתאם למפורט בקומת הקרקע. יש להציג את גג הבניה המוצעת בקומת הקרקע, וסיומת של		

שורת אבן אחת מעל הבניה המוצע- נדרש להשלים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2019/5309 שהוגש מיום : 28/02/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע. הבניה המוצעת בקו בניין צידי חורגת מקו בניין והמרחק הנדרש 6 מ' בין הבניינים אינו נשמר, לא ניתן לאשר את הבניה החורגת ונדרש לצמצם את הבניה לגבולות קווי הבניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות- לא בוקשה הקלה לתוספת קומה, ובהרמוניקה מוצגות 3 קומות בחתך, לא ניתן לאשר ללא השלמת הפרסום הנדרש. קיימות 2 קומות וע"ב מבקש להוסיף קומה נוספת, מאחר וכל דירה בבניין זה יכולה לקבל שטח עפ"י פועל יוצא של זכויות הבניה, מחלקים את הקומה הנוספת כך שיהיו 3 קומות בכל חתך, דהיינו- חצי מהקומה שטח עיקרי לדירות למעלה וחצי לדירות למטה. ע"ב מציג רק את החלק שהוא מציע עבורו, ולא תכנית צל לדירות מתחת בכדי לוודא שוויון זכויות, על פניו נראה כי לא נשמרות הזכויות גם לקומה מעל- כי קיימים אזורים שבהם קיימת חפיפה בין כל הקומות ומצב זה יותר 4 קומות- סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר זאת! יש להוסיף חתכים כפי המסומן בהרמוניקה להבהרת סך הקומות המוצעות, וכן נדרש להציג חתך שיויוני כפי דרישת המחלקה בתוכניות נפחיות- ההרמוניקה כוללת רק סכמת קווי בניין ונדרש להציג את החתך ע"מ לבחון עמידה בסך קומות מותרות- 3 קומות עיקריות סה"כ, ע"כ על ע"ב להוסיף תכנית צל לכלל השכנים. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, נדרש להשלים את ההקלה לעניין גובה מירבי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מוצעת תוספת בקומת המרתף כניוד זכויות מצד המבנה, לא פורסמה הקלה לניוד שטחים, ולתוספת קומה כנדרש- נדרש להשלים את ההקלה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
	13/12/2022	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3232 תחילת תוקף : 31/05/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד תכניות כפופות : תוכנית 2407 תחילת תוקף 13/07/1978. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 3232 לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי תוכנית 3232 אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2019/5309 שהוגש מיום : 28/02/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת בקו בניין צידי חורגת מקו בניין והמרחק הנדרש 6 מ' בין הבניינים אינו נשמר, לא ניתן לאשר את הבניה החורגת ונדרש לצמצם את הבניה לגבולות קווי הבניין, כך שמכל צד של קו גבול מגרש ישמר מרווח של 3 מ' לטובת שני הצדדים. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות- לא בוקשה הקלה לתוספת קומה, ובהרמוניקה מוצגות 3 קומות בחתך, לא ניתן לאשר ללא השלמת הפרסום הנדרש. קיימות 2 קומות וע"ב מבקש להוסיף קומה נוספת, מאחר וכל דירה בבניין זה יכולה לקבל שטח עפ"י פועל יוצא של זכויות הבניה, מחלקים את הקומה הנוספת כך שיהיו 3 קומות בכל חתך, דהיינו- חצי מהקומה שטח עיקרי לדירות למעלה וחצי לדירות למטה. ע"ב מציג רק את החלק שהוא מציע עבורו, ולא תכנית צל לדירות מתחת בכדי לוודא שוויון זכויות, על פניו נראה כי לא נשמרות הזכויות גם לקומה מעל- כי קיימים אזורים שבהם קיימת חפיפה בין כל הקומות ומצב זה יותר 4 קומות- סטייה ניכרת, לא ניתן לאשר זאת! יש להוסיף חתכים כפי המסומן		

בהרמוניקה להבהרת סך הקומות המוצעות, וכן נדרש להציג חתך שיויוני כפי דרישת המחלקה בתוכניות נפחיות-ההרמוניקה כוללת רק סכמת קווי בניין ונדרש להציג את החתך ע"מ לבחון עמידה בסך קומות מותרות- 3 קומות עיקריות סה"כ, ע"כ על ע"ב להוסיף תכנית צל לכלל השכנים. מספר יח"ד תוכנית המתאר ירושלים אינה כוללת סעיף לעניין הגבלת מס' יח"ד, אולם תוכנית 3232 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 9 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת"- הבקשה הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה מתחת, ניתן לאשר. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, נדרש להשלים את ההקלה לעניין גובה מירבי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מוצעת תוספת בקומת המרתף כניוד זכויות מצד המבנה , לא פורסמה הקלה לניוד שטחים, ולתוספת קומה כנדרש- נדרש להשלים את ההקלה. שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ג' הבניה תבוצע בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי, יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב. לרווחת הדירה מעליה, הבניה המוצעת הינה עבור הדירה במפלס הקרקע עם תוספת בניה במפלס קומת המרתף, אולם נדרש להציג את הפרוט הנדרש לדירה מעל כפי המפורט- הבניה עומדת בשלביות הבניה. הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232 תוכנית 3232 הינה תב"ע נפחית אשר זכויות בנייה יהיו פועל יוצא של אפשרויות. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור 1 מבעלי הזכויות. יש להציג חישוב גרפי של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול- יש להציג חתך שיווני בהתאם למדיניות המחלקה במקרה	

שמבוקשת תוספת בניה בתבועו"ת נפחיות. בנוסף, נדרש להציג חלוקה שיוויונית ע"י הצגת חתך המציג את אפשרויות הבניה לדירה מעל, נדרש להשלים כתנאי לבחינת זכויות הבניה שניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת מרתף מפלס -3.00 מבקשים בניית תוספת למגורים עבור הדירה מעל- חדר משחקים, 2 חדרי שינה- קירות של אחד החדרים מהווים יסודות לקירות הממ"ד, וחדר שירותים. שטח עיקרי המוצע הינו – 78.63 מ"ר, בנוסף, מוצעות מדרגות לחיבור בין שני מפלסי הדירה. השטח המוצע אינו מבוקש בהסתמך על דרישות התוכנית של שמירה על קו בניין מינימלי של 3 מ' מגבול המגרש, ע"מ שבעתיד לאחר ביצוע הבניה גם בבנין הסמוך המרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 6 מ' בהתאם להוראת התוכנית בסעיף 8 (ו') : "המרווחים המזעריים יהיו כדלקמן, המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ"מ". ע"מ לאפשר איורור של חללים אלו מבקשים בניית 2 חצרות אנגליות באורכים שונים- אחת 4.50 מ' והשניה כ- 1.30 מ' ברוחב של עד 1.0 מ'- ניתן לאשר. בחזית מערבית מבוקשת חצר מונמכת אשר לא מחושבת כנדרש, למרות שהינה מקורה ע"י מרפסת מעל- והחלל המוצע הינו כ- 2.70 מ', יש לתקן כנדרש ולחשב שטח זה כשטח עיקרי או לחילופין לבטל את המרפסת מעל ובכך שטח זה יישאר כחלל פתוח. אולם, עפ"י המצוין נדרש לצמצם את הבניה המוצעת באזור זה לתחום קווי הבניין שדורשת התוכנית, לכן יתכן כי הערה זו עתידה להתייטר בכפוף לתיקון השטחים הנדרשים, כפי המפורט. קומת קרקע מפלס +0.00- מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.27 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 84.72 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 204.62 מ"ר, יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי. תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים ומרפסת גג בחזית קדמית, עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש. ובחלקו השני של הדירה מבוקש מטבח, 2 חדרים, ממ"ד, חדר אמבטיה, מרפסת שרות ומדרגות ירידה למפלס מתחת. לא ברור מכוח מה ניתן לאשר מרפסת שרות זו כשטח שירות- יש להסירה מהבקשה, כיוון שתוכנית 3232 אינה כוללת קופת		

שטחי שירות ספציפיים לתוספות הבניה, בנוסף, מרפסת שירות זו אינה מתוכננת בהתאם למדיניות המחלקה. הממ"ד המוצע מהווה בסיס לעמודת ממ"דים עתידית אולם לא מוצגת כל התייחסות לממ"ד עתידי עבור הדירה מעל, נדרש להשלים את סימון הממ"ד העתידי ע"ג ההרמוניקה המתוקנת ולקבל חתימה פוזיטיבית של בעל הזכות הרלוונטי. בנוסף, יש להציג בהרמוניקה ממ"דים מאושרים לדירות הנוספות במבנה זה- באם קיימים, במידה ולא נבנו/ אושרו ממ"דים ליתר או לחלק מהדירות הנוספות יש להציע פתרון למיגון עתידי עבורם ולקבל ע"כ חתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות בנכס- כפי הנדרש, וזאת לאחר לקבלת אישור ר"צ לפתרון התכנוני והעיצובי. בנוסף, מבוקשת מרפסת זיזית בחזית האחורית, בשטח אשר הינו חורג מקווי הבניין שאישרה התוכנית- ההרמוניקה לא כוללת את סימון קווי הבניין, ניתן לאשר חריגה של 40% בחזית אחורית או עד 2 מ' לפי הקטן, יש לצמצם את הבניה ל- 3 מ' כפי הוראות התוכנית או לבקש הקלה בהתאם- לחריגה מקו בניין אחורי. לא מצוין גובה המרפסת המוצעת, וכן יש לפרט גובה מוצע- נדרש להציג חתך מקומי באזור המרפסת ולבחון האם קיים גובה ראש ביחס למפלס מתחת. ניתן לאשר מרפסת זיז עבור יח"ד עד 12 מ"ר, מבוקש 16.29 מ"ר, יש לצמצם לשטח המותר ניתן לבקש עד 14 מ"ר ליח"ד בתנאי שממוצע הדירות במבנה אינו חורג מ- 12 מ"ר. הבקשה לא מציגה "צמד מרפסות" בהתאם לדרישת המחלקה- יש להציג "צמד" או מרפסת "דמה" במקרה שלא ניתן להציע מרפסת נוספת. יש להציג "תוכנית צל" ליתר יח"ד בבניין זה ולקבל הסכמות פוזיטיביות להרמוניקה המתוקנת- או לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36. קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה לא מוצג ממ"ד עתידי- נדרש להציג ולהשלים בהתאם למפורט בקומת הקרקע. יש להציג את גג הבניה המוצעת בקומת הקרקע, וסיומת של שורת אבן אחת מעל הבניה המוצע- נדרש להשלים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות	

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה, עפ"י נסח הטאבו שצורף לבקשה יתר בעלי הזכויות חתמו על הבקשה- 8 בעלי זכויות. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 01/09/2022, הטפסים מצורפים בארכיב האופטי. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 04/09/2022, קיימת הערה במערכת כי קיימים 2 עצי דקל לעקירה, הוגשה התחייבות לפיצוי נופי של 2 עצים בוגרים וחיבורם למערכת השקיה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.		

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים, פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגודיות לבקשה הנידונה.

התקיימו מס' פגישות בין הצוות המקצועי לע"ב וכל התיקונים בוצעו על פיהם ועל פי החלטת וועדה.

המרפסת צומצמה כנדרש והינה בשטח של 12.40 מ"ר, יש לחשב את המעבר בין המרפסת לדירה ללא הורדת השטח, אין הגבלה לשטח המרפסת היות ומדובר במרפסת לא מקורה.

תנאים :

התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף, למעט מחלקת הסדרי תנועה.

משיחה מול ע"ב היות והחניה אינה נדרשת עפ"י תקן (אין תוספת יח"ד) אלא שיפור חניה שהמבקש רצה להוסיף מטעמי נוחות, כעת התנאי בוטל במערכת וע"ב נדרש להסיר את החניה המוצעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2010/0894.04</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שרון נורית
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	38

כתובת האתר

מרוה 38 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28113	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א8387	תחילת תוקף	22/03/2010	8	אזור מגורים מיוחד	4479

תאור הבקשה

מספר הגשה :

388862

מחות הבקשה :

מצב קיים : בניין טורי ומדורג המשמש למגורים בן 5 קומות.

לבניין מס' כניסות ברחוב מרווה 40-32, גילה, בגוש : 28113 חלקה : 8.

מצב מוצע :

מוצעות שני מרפסות זיז עבור אותה יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

בנייה בשונה מנספח לצורך בניית מרפסת .

בניית מרפסת בעומק 2.00 מ"ר מעבר ל-1.5 מ"ר המותרים .

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03/02/2026, ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

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

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצע בבקשה 2 מרפסות זיז לא מקורות שהוצגה עבורן תכנית צל ישימה וכן עומד בצמד מרפסות. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומה א', במפלס +1.28 חזית מערבית : מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים בשטח כולל של 12.00 מ"ר עבור שני המרפסות , פורסמה הקלה בנידון, המוצע עומד בצמד מרפסות והוצגה תכנית צל עבור החזית המדוברת והעמודה, המוצע הינו בתחום קווי הבניין שהינם עבור תוספות. על המבקש למלא תצהיר להתחייבות הריסת המרפסת כאשר המבקשים מטה ירצו לבנות את התוספת המותרת להם עפ"י תב"ע, תנאי להעברה לגורמים. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
	18/06/2026	חוות דעת תכנונית
בנייה בשונה מנספח לצורך בניית מרפסת. בניית מרפסת בעומק 2.00 מ"ר מעבר ל-1.5 מ"ר המותרים.	13/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה 2 מרפסות זיז לא מקורות שהוצגה עבורן תכנית צל ישימה וכן עומד בצמד מרפסות.

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה :

קומה א', במפלס +1.28 חזית מערבית :

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים בשטח כולל של 12.00 מ"ר עבור שני המרפסות , פורסמה הקלה בניהון, המוצע עומד בצמד מרפסות והוצגה תכנית צל עבור החזית המדוברת והעמודה, המוצע הינו בתחום קווי הבניין שהינם עבור תוספות.

על המבקש למלא תצהיר להתחייבות הריסת המרפסת כאשר המבקשים מטה ירצו לבנות את התוספת המותרת להם עפ"י תב"ע, תנאי להעברה לגורמים.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1986/0648.07</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה, מרפסת זיז + סגירת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוד גלעד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יהודה הנשיא 11, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	95	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

מס' הגשה :

928581

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים מבנה בן 3 קומות בעל מס' כניסות, מבנה עם גג שטוח.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +3.00 :

מוצע סגירת מרפסת קיימת כהרחבה ליח"ד קיימת – הכשרת עבירה.

כמו"כ מוצעת הרחבה למרפסת זיז קיימת וסגירתה עפ"י הוראות התב"ע.

קומה ב' מפלס +6.00 :

מוצע סגירת מרפסת קיימת כהרחבה ליח"ד קיימת – הכשרת עבירה.

כמו"כ מוצע שימוש בגג קיים מהקומה מטה עבור מפרסת גג וסגירתה חלקה עפ"י הוראות התב"ע.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי

הקלה מקו בנין בקיר עם פתחים בחזית מזרחית וצפונית

הקלה מקו בנין עבור מרפסת זיז 40% בחזית מערבית

הקלה מהוראות התב"ע בדבר חיפוי מאבן פראית לאבן תלטיש

הקלה בדבר בניה בשטח של עד 125 מ"ר לדירה עפ"י הוראות תב"ע 2696

הקלה בדבר תוספת שטח במסגרת 6% הקלה

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 03/02/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 95.

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

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לחריגה מקו בניין קדמי לבניה בדומה לכל הבניה מחזית זו מצומת לצומת. במידה והוועדה תכיר בהקלות אלה ניתן לאשר את הבקשה	

בכפוף לשינויים הנדרשים ע"ג הרמוניקה וחוו"ד זו. המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות, המוצע לא חורג מהמותר לשטחים. הומצאו תנאים טרם דיון, יש להוכיח כי החתימות שהתקבלו כוללות את הדייר שמוצעת לו מעטפת. יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ישנה חריגה עבור הבינוי מקו בניין קדמי (חזית הפונה למעבר ציבורי, התקיים ייעוץ מול רויטל טבדי מנהלת מחלקת המידע). ע"ב התייחסה לחריגה זו כקו בניין אחורי, כאשר מדובר בקו בניין קדמי, נבדק ע"ג gis האם ישנה היתכנות להקלה זו ונראה שיש אפשרות על עורכת הבקשה להכניס להרמוניקה צילום של הרחוב להוכחה זו. מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככללות הקלה לחריגה מקו בניין קדמי. שטחי בניה : ש. עיקרי : קומת קרקע : מוצעת מעטפת לדירה מס' 1, התקבלו חתימות ע"ג טופס 1 יש רשום מס' תתי חלקות ע"ג הרמוניקה לוודא כי התקבלה חתימת בעל המעטפת לבקשה הנידונה ולמעטפת המוצעת. כל זאת הינו בכפוף להכרעת הוועדה לעניין ההקלות שפורסמו ככוללות חריגה לקו בניין קדמי מצומת לצומת. מרפסות גג : מוצעת שימוש בכל הגג הקיים בשטח כולל של 23.33 מ"ר וסגירת חלק מהמרפסת הנ"ל, אין אפשרות לאשר סגירת מרפסת גג ובטח לא סגירה חלקית שלא משפרת כלל את חזית הבניין.		

לכן יש להשאיר את מרפסת הגג לפי היתר קודם וניתן לאשר את ההרחבה למרפסת זו. בנוסף יש להחזיר את הסולם שהיה לעליה בגג, לא ניתן לאשר את המדרגות הלולייניות המוצעות היות וניתן להגיע לגג זה עבור גישה טכנית. יש לתקן את הליקויים המופיעים בהרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2696 תחילת תוקף 28/08/1980 (אזור מגורים 5 מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לתכנית החלה בחלקה ישנו נספח כללי ולא מפורט. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע.	28/05/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ישנה חריגה עבור הבינוי מקו בניין קדמי (חזית הפונה למעבר ציבורי, התקיים ייעוץ מול רויטל טבדי מנהלת מחלקת המידע). ע"ב התייחסה לחריגה זו כקו בניין אחורי, כאשר מדובר בקו בניין קדמי, נבדק ע"ג gis האם ישנה היתכנות להקלה זו ונראה שיש אפשרות על עורכת הבקשה להכניס להרמוניקה צילום של הרחוב להוכחה זו. מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככללות הקלה לחריגה מקו בניין קדמי. מס' קומות : ללא שינוי במס' הקומות הקיימות. מס' יח"ד : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה : ללא שינוי בגובה הבניין הקיים. שטחי בניה : ש. עיקרי : *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו גם מכח הקלות כמותיות. מותר בתב"ע : זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט.. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר". הוי אומר מס' הקומות כפול קווי הבנין. השטח התחום בין קווי הבניין הינו : 172.26 מ"ר.		

השטח המותר לבניה בחלקה : $2 \times 172.26 \times 2 = 344.52$ מ"ר. ש. עיקרי קיים : 107.23 מ"ר, עבור דירת המבקש. ש. עיקרי מוצע : 19.21 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי + מוצע : 126.44 מ"ר, המוצע חורג משטחי הבניה המותרים עפ"י התב"ע אך פורסמה הקלה עבור 6% הקלה כמותית, מפורט בהמשך. קומת קרקע : מוצעת מעטפת לדירה מס' 1, התקבלו חתימות ע"ג טופס 1 יש רשום מס' תתי חלקות ע"ג הרמוניקה לוודא כי התקבלה חתימת בעל המעטפת לבקשה הנידונה ולמעטפת המוצעת. כל זאת הינו בכפוף להכרעת הוועדה לעניין ההקלות שפורסמו ככוללות חריגה לקו בנין קדמי מצומת לצומת. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $6\% \times 548$ (שטח החלקה) = 32.88 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 4 יח"ד. חלק יחסי שווה לכל דירה : 8.22 מ"ר. ש. שירות : ללא תוספת שטחי שירות. מרפסות זיז : מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בנין קדמי (חזית הפונה למעבר ציבורי, התקיים ייעוץ מול רויטל טבדי מנהלת מחלקת המידע) כאשר החריגה המותרת הינה עבור גזוזטרה בעומק של 40% או 2 מ' לפי הקטן מבניהם. המוצע חורג לעומק של 1.20 מ', עומד במותר ופורסמה הקלה כנדרש. מרפסות גג :		

מוצעת שימוש בכל הגג הקיים בשטח כולל של 23.33 מ"ר וסגירת חלק מהמרפסת הנ"ל, אין אפשרות לאשר סגירת מרפסת גג ובטח לא סגירה חלקית שלא משפרת כלל את חזית הבניין. לכן יש להשאיר את מרפסת הגג לפי היתר קודם וניתן לאשר את ההרחבה למרפסת זו. בנוסף יש להחזיר את הסולם שהיה לעליה בגג, לא ניתן לאשר את המדרגות הלולייניות המוצעות היות וניתן להגיע לגג זה עבור גישה טכנית. תימוכין קניינים : נבדק במסגרת פתיחת התיק ובאחריות דסק שירות הלקוחות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : לא נדרש. שפי"ע : התקבל אישור. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל. אישור שימור : התקבל אישור.		

חוות דעת אדריכלית : ישנו צורך בהכרעת הוועדה להקלות שפורסמו ככוללות הקלה לחריגה מקו בניין קדמי לבניה בדומה לכל הבניה מחזית זו מצומת לצומת. המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות, המוצע לא חורג מהמותר לשטחים. הומצאו תנאים טרם דיון, יש להוכיח כי החתימות שהתקבלו כוללות את הדייר שמוצעת לו מעטפת. יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה מקו בנין בקיר עם פתחים בחזית מזרחית וצפונית הקלה מקו בנין עבור מרפסת זיז 40% בחזית מערבית הקלה מהוראות התב"ע בדבר חיפוי מאבן פראית לאבן תלטיש הקלה בדבר בניה בשטח של עד 125 מ"ר לדירה עפ"י הוראות תב"ע 2696 הקלה בדבר תוספת שטח במסגרת 6% הקלה	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 עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לחריגה מקו בניין קדמי לבניה בדומה לכל הבניה מחזית זו מצומת לצומת.

במידה והוועדה תכיר בהקלות אלה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הנדרשים ע"ג הרמוניקה וחוו"ד זו.

המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות, המוצע לא חורג מהמותר לשטחים.

הומצאו תנאים טרם דיון, יש להוכיח כי החתימות שהתקבלו כוללות את הדייר שמוצעת לו מעטפת.

יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ישנה חריגה עבור הבינוי מקו בניין קדמי (חזית הפונה למעבר ציבורי, התקיים ייעוץ מול רויטל טבדי מנהלת מחלקת המידע).

ע"ב התייחסה לחריגה זו כקו בניין אחורי, כאשר מדובר בקו בניין קדמי, נבדק ע"ג gis האם ישנה היתכנות להקלה זו ונראה שיש אפשרות על עורכת הבקשה להכניס להרמוניקה צילום של הרחוב להוכחה זו.

מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככללות הקלה לחריגה מקו בניין קדמי.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

קומת קרקע :

מוצעת מעטפת לדירה מס' 1, התקבלו חתימות ע"ג טופס 1 יש רשום מס' תתי חלקות ע"ג הרמוניקה לוודא כי התקבלה חתימת בעל המעטפת לבקשה הנידונה ולמעטפת המוצעת.

כל זאת הינו בכפוף להכרעת הוועדה לעניין ההקלות שפורסמו ככוללות חריגה לקו בניין קדמי מצומת לצומת.

מרפסות גג :

מוצעת שימוש בכל הגג הקיים בשטח כולל של 23.33 מ"ר וסגירת חלק מהמרפסת הנ"ל,

אין אפשרות לאשר סגירת מרפסת גג ובטח לא סגירה חלקית שלא משפרת כלל את חזית הבניין.

לכן יש להשאיר את מרפסת הגג לפי היתר קודם וניתן לאשר את ההרחבה למרפסת זו.

בנוסף יש להחזיר את הסולם שהיה לעליה בגג, לא ניתן לאשר את המדרגות הלולייניות המוצעות היות וניתן להגיע לגג זה עבור גישה טכנית.

יש לתקן את הליקויים המופיעים בהרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0385.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עליאן מחמוד
עורך הבקשה	אדריכל מוסא נביל
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שרפת , בית צפפה גוש עתידי 30915

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4552	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

מספר הגשה :

441745

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין חדש.

מצב מוצע :

בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמשת לחניון.

קומת מרתף מפלס 50.2 - :

מוצעת קומת מרתף המשמשת לחניון הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית וחדרים טכניים.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצעת קומה הכוללת שתי יח"ד בעלות שטחים עיקריים, ממ"דים, מבואת כניסה לבניין, ח. מדרגות משותף ומעלית ומרפסות זיז מקורות.

קומה טיפוסית בקומות א' מפלס +3.06, ב' מפלס +12.6 :

מוצעת קומה הכוללת שתי יח"ד בעלות שטחים עיקריים, ממ"דים, ח. מדרגות משותף ומעלית, מרפסות זיז מקורות ומרפסות זיז לא מקורות.

קומת גג מפלס +9.18 : מוצעת הגבהת חדר מדרגות כגישה לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקוויי בניין בקומת החניה במרתף

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 27/01/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' [1] ארעית בתצ"ר 2008/800.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בדיקת בעלויות בוצעה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	קווי בניין :
	הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור כבש כגישה לחניה.
	היות ומדובר בכבש לא מקורה שניתן לקבלו מכח תקנות בניה במרווח הקלה זו מיותר וניתן להסירה.

תכנית פיתוח : התכנית לא מציגה נתונים לגבי פיתוח השטח, כמו גדרות, אצירת אשפה, מיקום בלוני גז או צובר גז וכו' על עורך הבקשה להציג תכנון מפורט יותר לתכנית הפיתוח. מרפסות זיז : בכל המרפסות ע"ב לא מחשב את המעבר בין הדירה למרפסת, יש לחשב מעברים בכל המרפסות. כמו"כ יש לסדר גרפית את כל המידות והמפלסים על המרפסות. מוצעות 2 מרפסות זיז לכל יח"ד בתחום קווי הבניין. קומת קרקע: (חזית צפונית) מוצעות מרפסות המוגדרות כזיז כאשר מדובר בריצוף חצר ובמרפסת השניה היות והטופוגרפיה משתנה אין גובה ראש ולכן יש לתכנן רפפה לסגירה כלשהיא לשטח הכלוא מתחת למרפסת, מסומן ע"ג ההרמוניקה. חזית דרומית : גם במרפסות אלו מדובר בריצוף חצר תחום עבור היח"ד שבקרקע. בכל המרפסות המוצעות בקומת הקרקע יש לשנות את הקוד לריצוף חצר ולא מרפסת זיז. תנאים לדיון : מאור בשפ"ע- התקבל אישור, יש להמציא אישור נוסף לקבלת היתר (מתוך האישור). יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	13/07/2026	חוות דעת תכנונית
חריגה מקוויי בניין בקומת החניה במרתף	06/01/2026	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	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
5	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
7	תשלום אגרת בניה
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
13	תצהיר חתום של עורך הבקשה
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
16	מחלקת מאור בשפ"ע- מאושר לוועדה יש לאשר שוב בתנאי להיתר
17	תנאי לקבלת היתר הוא תשלום החזר הוצאות התכנון בתכנית מס' 4552 המאושרת (מתוך התב"ע).
18	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על הדרישה לכתובת.
19	תנאי לקבלת היתר הינו פתרון אקוסטי למגרשים הסמוכים לכביש מס' 4 בהתאם לסעיף 13 בתקנון
20	אישור רישום תצ"ר.
21	אישור שפ"ע סופי.

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור כבש כגישה לחניה.

היות ומדובר בכבש לא מקורה שניתן לקבלו מכח תקנות בניה במרווח הקלה זו מיותר וניתן להסירה.

תכנית פיתוח :

התכנית לא מציגה נתונים לגבי פיתוח השטח, כמו גדרות, אצירת אשפה , מיקום בלוני גז או צובר גז וכו'

על עורך הבקשה להציג תכנון מפורט יותר לתכנית הפיתוח.

מרפסות זיז :

בכל המרפסות ע"ב לא מחשב את המעבר בין הדירה למרפסת, יש לחשב מעברים בכל המרפסות.

כמו"כ יש לסדר גרפית את כל המידות והמפלסים על המרפסות.

מוצעות 2 מרפסות זיז לכל יח"ד בתחום קווי הבניין.

קומת קרקע : (חזית צפונית)

מוצעות מרפסות המוגדרות כזיז כאשר מדובר בריצוף חצר ובמרפסת השניה היות והטופוגרפיה משתנה אין גובה ראש ולכן יש לתכנן רפפה וסגירה כלשהיא לשטח הכלוא מתחת למרפסת, מסומן ע"ג הרמוניקה.

חזית דרומית :

גם במרפסות אלו מדובר בריצוף חצר תחום עבור היח"ד שבקרקע.

בכל המרפסות המוצעות בקומת הקרקע יש לשנות את הקוד לריצוף חצר ולא מרפסת זיז.

תנאים לדיון :

מאור בשפ"ע- התקבל אישור, יש להמציא אישור נוסף לקבלת היתר (מתוך האישור).

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1971/0766.03</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות, יחידות דיור ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יואן סולי נטף
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ברושינסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

כט בנובמבר 25, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			

תאור הבקשה

מס הגשה:

705168

היתרים קודמים:

1945/2137-: היתר תוספת על המבנה המקורי

45/2137- . לא נמצא היתר במערכות

1971/766- . היתר תוספת קומה- לפני ע"ב לא נבנה בפועל

1971/766.1- . לא נמצא היתר במערכות

1971/766.2 - לא יצא היתר .

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף המיועדת למגורים בעל גג רעפים, בניין אופייני.
הבניין נימצא ברחוב כט בנובמבר, קטמון הישנה, גוש : 30009, חלקה : 56.

מצב מוצע :

מוצע תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד חדשות ע"ג המבנה הקיים. היתרים קודמים במבנה

פרסום הקלות :

חריגה מקו בניין

שינוי גובה מרזב

שינוי מהוראות התוכנית

הקלה בעומק המרפסת 2מ במקום 1.5 מ המותרים

הקלה מקווי בניין לבניית מרפסת מחוץ לקווי הבניין תוך שמירת 40% מגבול החלקה

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק .

התקבל התנגדות במערכת ע"י עו"ד המייצג 2 דיריים בעלי תתי חלקות 1,5

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 56.

בדיקת בעלויות בוצעה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
	המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 2878 כאשר הבקשה עומדת בהוראות התכנית וכן שטחי הבניה מחושבים כנדרש, עפ"י

התב"ע במידה וישנה חריגה מקווי הבניין עפ"י קונטור הבניה הקיימת יש לבצע משלוח הודעות , בוצע פרסום כנדרש.		ובתנאים
רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 , הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה . התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה : " בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי : לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין.	06/07/2026 22/10/2025	חוות דעת תכנונית דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1. על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצוין בקומת מצוין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצוין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגביו לא היתה מחלוקת כי		

השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצוין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה : " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " לאחר מכן הבקשה נידונה בדיון שוטף בוועדה המקומית בישיבתה מיום 30.07.2025 כאשר הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום" על פי בקשת מנהל האגף, יואל שבת, וזאת לצורך בדיקת הטענות שהועלו על ידי עורך הבקשה במייל לחברי הוועדה ביום הדיון . הטענות נבדקו ע"י עו"ד מיכאלי אילנית ולהלן התגובה : ההסתמכות על תשריט הבית המשותף הנה בראש ובראשונה של המבקשים שלטענתם הוא מקור הזכויות וההצמדה שלהם, כאשר לא ניתן לטעון כנגד מסמך זה כאשר מסתמכים עליו. מעבר לכך, לא מבטלים דירה קיימת עשרות שנים כאשר הדירות נבנו והשתמשו בהם כדירות מגורים לפני 1967 וממשיכים להשתמש בהם גם כיום וזאת בהליך מסוג זה שבפנינו, וזאת כדי לסייע בידי מי שרכש " לאחרונה " גג ומעוניין לבנות עליו. כמובן שרוכש הגג שמבקש להסתמך על תשריט הבית המשותף, ידע על קיום הדירות והטענה גובלת בחוסר תום-לב . בכל מקרה, הפתרון של המבקשים הוא הגשת תב"ע חדשה		

(כנראה בסמכות מקומית). לטענה להיתרי בניה, גם היתר הבניה שהוגש מצביע על קיום דירות כאשר רשום "room". אנו חוזרים ומדגישים שהוועדה המקומית לא מבטלת דירות "ישנות" ששימשו כדירות מלפני חוק התכנון והבניה, כך שהטענה לעניין גובה תקני של חללי מגורים איננה רלוונטית. כפי שצוין בערר מס' 175-176/15 (שהוזכר בחו"ד המשפטית) גם במקרה בו סבורה הוועדה כי נכון לראות את קומת המרתף כמחסן, ולא כך במקרה הנדון, לאור המשמעות הקשה שיש בכך לבעלי הדירות אז לא ניתן לקבוע זאת בהליך הנוכחי מסוג זה שבפנינו. כיום, ולקראת הדיון התקבלה פניה נוספת של עורך הבקשה כאשר בעיון בפניה זו כולל ע"י עו"ד מיכאלי, לא נמצא שישן טענות ואו נתונים מעבר לאלו שכבר הוצגו קודם לכן כולל בשתי הפניות הקודמות ואשר כבר נענו בפירוט ע"י יועמ"שית הוועדה כמתואר לעיל. לפיכך, הוועדה החליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת כאשר להלן ההתייחסות להוראות התכנית ולתיקונים הנדרשים: מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטים. חריגה מקו בנין מוצעות מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ב'. המרפסות לא אושרו במחלקת השימור ע"כ יש להסירן מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה - "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות		

ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית שה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , ראה חו"ד משפטית מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור		

התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה. שטחי בניה שטחים עיקריים : עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב לא חישוב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967, וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל.		

שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית, יש לצמצם. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש.		

מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ב' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. בנוסף, ע"פ סעיף 9ד' בתקנון התכנית, יותרו מרפסות זיזיות בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בנין שאינו מסווג כבנין אופייני, כך שבכל מקרה שתאושר מרפסת בבנין אופייני ישנו צורך בהקלה מהוראות סעיף זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ"ר 80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבנין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה.		

מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940.		

"זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד וויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "		
רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 , הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה . התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה :	30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

” בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי : לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ”ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח”ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו”ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו”ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע”א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב’ לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1. על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר.		

שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטייה ניכרת המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגביו לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית		

המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה : " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " לאחר מכן הבקשה נידונה בדיון שוטף בוועדה המקומית בישיבתה מיום 30.07.2025 כאשר הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום" על פי בקשת מנהל האגף, יואל שבת, וזאת לצורך בדיקת הטענות שהועלו על ידי עורך הבקשה במייל לחברי הוועדה ביום הדיון . הטענות נבדקו ע"י עו"ד מיכאלי אילנית ולהלן התגובה : ההסתמכות על תשריט הבית המשותף הנה בראש ובראשונה של המבקשים שלטענתם הוא מקור הזכויות וההצמדה שלהם, כאשר לא ניתן לטעון כנגד מסמך זה כאשר מסתמכים עליו. מעבר לכך, לא מבטלים דירה קיימת עשרות שנים כאשר הדירות נבנו והשתמשו בהם כדירות מגורים לפני 1967 וממשיכים להשתמש בהם גם כיום וזאת בהליך מסוג זה שבפנינו, וזאת כדי לסייע בידי מי שרכש " לאחרונה " גג ומעוניין לבנות עליו. כמובן שרוכש הגג שמבקש להסתמך על תשריט הבית המשותף, ידע על קיום הדירות והטענה גובלת בחוסר תום-לב . בכל מקרה, הפתרון של המבקשים הוא הגשת תב"ע חדשה (כנראה בסמכות מקומית).		

לטענה להיתרי בניה, גם היתר הבניה שהוגש מצביע על קיום דירות כאשר רשום "room". אנו חוזרים ומדגישים שהוועדה המקומית לא מבטלת דירות "ישנות" ששימשו כדירות מלפני חוק התכנון והבניה, כך שהטענה לעניין גובה תקני של חללי מגורים איננה רלוונטית. כפי שצוין בערר מס' 175-176/15 (שהוזכר בחו"ד המשפטית) גם במקרה בו סבורה הוועדה כי נכון לראות את קומת המרתף כמחסן, ולא כך במקרה הנדון, לאור המשמעות הקשה שיש בכך לבעלי הדירות אז לא ניתן לקבוע זאת בהליך הנוכחי מסוג זה שבפנינו. בהתאם לכך, הבקשה מוחזרת להכרעת הוועדה המקומית לאחר שהתקבלה ההתייחסות היועמ"שית לפניה. להלן ההתייחסות להוראות התכנית ולתיקונים הנדרשים: מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטים. חריגה מקו בנין מוצעות מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ב'. המרפסות לא אושרו במחלקת השימור ע"כ יש להסירן מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה - "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים.		

מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, ראה חו"ד משפטית מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י		

הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מסי יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $444.75 = 75\% * 593$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב לא חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות.		

ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 , וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $351.43 - 444.75 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית, יש לצמצם. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל : " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.		

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ב' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. בנוסף, ע"פ סעיף 9ד' בתקנון התכנית, יותרו מרפסות זיזיות בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בנין שאינו מסווג כבנין אופייני, כך שבכל מקרה שתאושר מרפסת בבנין אופייני ישנו צורך בהקלה מהוראות סעיף זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"		

עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון.		

פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940. "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : מגורים 1	30/09/2025	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 , הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה . התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה : בהמשך להחלטת הוועדה להלן חוות דעתי : "לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות		

דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1. על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצוין בקומת מצוין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצוין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד.		

המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגביו לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצוין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " לאחר מכן הבקשה נידונה בדיון שוטף בוועדה המקומית בישיבתה מיום 30.07.2025 כאשר הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום" על פי בקשת מנהל האגף, יואל שבת, וזאת לצורך בדיקת הטענות שהועלו על ידי עורך הבקשה במייל לחברי הוועדה ביום הדיון . הטענות נבדקו ע"י עו"ד מיכאלי אילנית ולהלן התגובה : ההסתמכות על תשריט הבית המשותף הנה בראש ובראשונה של המבקשים שלטענתם הוא מקור הזכויות וההצמדה שלהם, כאשר לא ניתן לטעון כנגד מסמך זה כאשר מסתמכים עליו.		

מעבר לכך, לא מבטלים דירה קיימת עשרות שנים כאשר הדירות נבנו והשתמשו בהם כדירות מגורים לפני 1967 וממשיכים להשתמש בהם גם כיום וזאת בהליך מסוג זה שבפנינו, וזאת כדי לסייע בידי מי שרכש "לאחרונה" גג ומעוניין לבנות עליו. כמובן שרוכש הגג שמבקש להסתמך על תשריט הבית המשותף, ידע על קיום הדירות והטענה גובלת בחוסר תום-לב. בכל מקרה, הפתרון של המבקשים הוא הגשת תב"ע חדשה (כנראה בסמכות מקומית). לטענה להיתרי בניה, גם היתר הבניה שהוגש מצביע על קיום דירות כאשר רשום "room". אנו חוזרים ומדגישים שהוועדה המקומית לא מבטלת דירות "ישנות" ששימשו כדירות מלפני חוק התכנון והבניה, כך שהטענה לעניין גובה תקני של חללי מגורים איננה רלוונטית. כפי שצוין בערר מס' 175-176/15 (שהוזכר בחו"ד המשפטית) גם במקרה בו סבורה הוועדה כי נכון לראות את קומת המרתף כמחסן, ולא כך במקרה הנדון, לאור המשמעות הקשה שיש בכך לבעלי הדירות אז לא ניתן לקבוע זאת בהליך הנוכחי מסוג זה שבפנינו. בהתאם לכך, הבקשה מוחזרת להכרעת הוועדה המקומית לאחר שהתקבלה התייחסות היועמ"שית לפניה. הלן ההתייחסות להוראות התכנית: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62		

תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטייה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר		

באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית שה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , ראה חו"ד מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל.		

מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה.		
שטחי בניה שטחים עיקריים : עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $444.75 = 75\% * 593$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר"		

כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967, וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $351.43 - 444.75 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " חישוב המדרגות		

מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס ..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חדרים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :		

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ"ר. 80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפי"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות.		

להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר		

שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקור ת. היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
על פי בקשת מנהל האגף, יואל שבת, וזאת לצורך בדיקת הטענות שהועלו על ידי עורך הבקשה במייל מהיום לחברי הוועדה.	30/07/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025, הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה. התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה: " בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי: לעניין זכויות הקניין בגג: מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים.	21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה

למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1. על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה		

המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגביו לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג.		

זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " להלן ההתייחסות להוראות התכנית ולתיקונים הנדרשים : מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטים. חריגה מקו בנין מוצעות מרפסות זיו החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה - "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות		

מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, ראה חו"ד משפטית מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על		

הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב לא חישוב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967, וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג		

ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"י ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. 444.75-351.43 = 93.32 מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית, יש לצמצם. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"י ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה.		

הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו).		

התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940. "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה		

במפורש על יד פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקור ת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה , ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 , הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה .	21/07/2025	חוות דעת תכנונית

התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה : " בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי : לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1.		

על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגבי לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה		

שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות." להלן ההתייחסות להוראות התכנית: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן		

קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים.		

מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, ראה חו"ד מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "....יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה.		

אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967, וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר.		

ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $351.43 - 444.75 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים: ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו".		

שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חדרים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ"ר 80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף.		

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במיל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף		

אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד וויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת. היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : הוועדה דוחה את ההכרעה על לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה לעניין זכויות הבניה לאחר קבלת חו"ד הבקשה תובא לדיון פנימי.	29/04/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות. הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטייה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי	28/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל		

גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית וזאת עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג,1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן עפ"י תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה		

שטחים עיקריים : עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה.		

השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 \text{ מ"ר} = 6/276 * 93.32$ משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת עפ"י החלק היחסי של כל דייר. עפ"י פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות :		

מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסיר מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"כ לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך		

20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים		

ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940. "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויואן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	28/01/2025	חוות דעת תכנונית

2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות. הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.		

מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית וזאת עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים		

ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 \times 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה.		

בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש		

לאחר דיון) $2.02 \text{ מ"ר} = 6/276 * 93.32$ משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. עפ"י פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט... יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז		

מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"		

עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה		

כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה .	31/12/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
התיק מובא לדחיה עקב אי הוכחת שטחים לבקשה. כמו"כ המוצע מהווה סטיה ניכרת למספר הקומות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	22/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים.		

כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרז , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות.		

ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ"ר 33 וכך על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכך ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר לא ברור מהותה האם שטח עיקרי או שירות. ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל.		

בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 * 93.32 = 6/276$ מ"ר. משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט... יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש.		

תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון		

איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ"ר 80 מ"ר". בבקשה זו התוספות עולה על הני"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. במידה ויידרש לשינויים בהתאם לעיל יש לקבל אישור מחודש לבקשה. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות.		

נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד וויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת. היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן	19/12/2024	חוות דעת תכנונית

קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים.		

מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרז , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "....יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה.		

הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $444.75 = 75\% * 593$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת).		

מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק ידרש לאחר דיון) $2.02 \times 93.32 = 190.6064$ מ"ר. משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט... יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט... יהא זכאי לבנות		

על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר". בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע		

מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל.		

הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על יד פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייד למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
חריגה מקו בניין	21/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		שינוי גובה מרזב שינוי מהוראות התוכנית הקלה בעומק המרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים הקלה מקווי בניין לבניית מרפסת מחוץ לקווי הבניין תוך שמירת 40% מגבול החלקה

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 להיתר תשלום כופר חניה לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון	11
	אישור שימור סופי, התאמה בין ההרמוניקה הסופית של השימור להרמוניקה במערכת	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	אישור מעודכן של הסדרי תנועה ל-2 יח"ד חדשות	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 2878 כאשר הבקשה עומדת בהוראות התכנית וכן שטחי הבניה מחושבים כנדרש, עפ"י התב"ע במידה וישנה חריגה מקווי הבניין עפ"י קונטור הבניה הקיימת יש לבצע משלוח הודעות, בוצע פרסום כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2017/0247.02</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, בריכת שחייה לא לרווח
מהות בקשה	הקמת בריכות שחיה פרטיות לדירות גן קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברכה ברנרד מאיר
עורך הבקשה	אדריכל מאיר נתנאל
מתכנן השלד	מהנדס כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

ל.י. פינסקר 2, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30021	106	לא
30021	105	לא
30021	104	לא
30021	103	לא
30021	102	לא
30021	101	לא
30021	97	לא
30021	96	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0967	תחילת תוקף	17/12/1964	א	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר במתחם "וילה שרובר" אשר קיבל היתר בתיק מס' 2017/247 בתאריך 04/11/2019

כאשר תיאור הבקשה להיתר זה היה "הריסה ובניה ע"פ תוכנית תמ"א 3810038 למעט שמירה על חזיתות מטעמי שימור".

מצב מוצע :

ע"פ בחינה מול מערכת ה-gis מדובר בבקשה אשר חלקה כבר קיים ומבוקש כעת להכשרה, וחלקה מוצע.

מוצעות 4 בריכות פרטיות וריצופי חצר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג גוש : 31285 חלקה : 1,2

ע"פ נתוני ההרמוניקה בעלי הזכות בנכס הינה "ברנד ברכה אחזקות בע"מ"

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2026	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
01/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	להן הנדרש בתיקון טרם הפניה לגורמים : קווי בניין : יש לצרף כתנאי לגורמים תצ"א המשקפת עמידה בהקלה המפורסמת. "חריגה בכ1.7 מטר מקו בניין קדמי לטובת חדר מכונות לכיוון הצומת הקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים" בריכת שחיה : להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה :

גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – מוצע גובה בריכה העולה על המותר במדיניות, יש לצמצם למותר. תוקן חלקית, יש לשקף בכלל החתכים את גובה הבריכה המותר, תנאי לגורמים. פתח יניקת מים 1 – לא הוצג, יש להשלים. כתנאי לגורמים. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה, יש להשלים כתנאי לגורמים מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה / יציבות הקרקע לבקשה המבוקשת. - תנאי למעבר לגורמים. יש לבצע תיקונים בהרמוניקה טרם שתעבור לגורמים		
	01/07/2026	חוות דעת תכנונית
"חריגה בכ" 1.7 מטר מקו בניין קדמי לטובת חדר מכוונות תת קרקעי לכיוון הצומת הקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים"	19/05/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
אודות חריגה מקו בניין וידוע חלקת המגורים הגובלת לחלקה נשואת הבקשה. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים וזאת טרם ביצוע הליך פרסומי: קווי בניין: כאמור הבקשה נפתחה ללא סימון קו בניין ממחלקת מידע וזאת ע"פ פטור שהתקבל ממהנדס העיר. הורחב לעיל. נושא הפטור מקו הבניין והצורך בקו בניין בפועל עבור בחינת הבקשה נידון ע"י ראש הצוות מול הלשכה המשפטית, מחלקת מידע ומנהל האגף. התקבלה הנחיה ממנהל האגף מר יואל שבת כי קו הבניין הינו לפי תמא 38 2 בהתאם לקוי הבניין שנתנו להיתר המקורי. הנחיתו וההתייעצות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. סומן קו בניין ע"פ תמא 38ב ע"ג ההרמוניקה ומתקבלת חריגה מקו הבניין לענין חדר מכוונות המוצע לבריכה המשויכת לחצר	16/03/2026	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

דירה מס' 1 וממוקמת בפינת רחוב דובנוב – מרכוס, וכן חריגות לענין ריצוף חצר מוצע. להלן התייחסות מפורטת לחריגות : ריצוף חצר- המוצע עומד במותר, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי מטה. חדר מכוונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכוונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה. האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבנין אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו בנין. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכוונות כבנין אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית. ההתייעצות והנחיה סרוק בא.א של הבקשה. להלן בחינת נושא ההקלות מכח סעיף 60(ב) לחוק התכנית הכללית- הארכת תקופת ההקלות : היות והתכנית החלה בחלקה הופקדה לפני 1/1/2023, וכן הבקשה נפתחה בתאריך 28/01/2025 (בין 1/1/25 ל 1/1/2026), וכן מדובר בבנין אשר לא הושלמה בנייתו 8 שנים או יותר (היתר לתמ"א הופק בתאריך 04/11/2019) יש לבחון את ענין ההקלות ע"פ מנגנון הקלות מצומצם. בהליך מנגנון ההקלות המצומצם ניתן לפרסם בצורה מצומצמת הקלות מסוימות בלבד. כחלק מההקלות המצומצמות מותרת תקנה 4(1)- בניה מעבר לקו חזית -ההקלה עבור חריגה מקו בנין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפני בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים. היות וכך יש לצאת להליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק, להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות ולצרף תרשים המשקף עמידה בהקלה זו. תקנה 36 : כאמור לא בוצע הליך פרסומי בתיק כלל. מההתייעצות מול מנהל האגף לענין הצורך בידוע השכנים הגובלים בדבר הבריכה מוצעת, על אף שהינה בתחום קווי הבנין, התקבלה הנחיה כי נדרש לבצע תקנה 36 עבור הגובלים. ההנחיה סרוקה בא.א של הבקשה.		

סיכום פרסום חוזר : היות ומוצעת חריגה מקו בניין, ומוצעות בריכות בצמוד לחלקת מגורים גובלת, יש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, כולל יידוע דיירים לבעלי חלקות גובלות בחזית מזרחית. הליך הפרסום הינו תנאי לדיון חוזר. ברירת שחיה : מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות של דירות מס' 1 בבנין a ולדירות מס' 1+3 בבנין b. כמו כן בריכה נוספת מוצעת בחצר חזית אחורית של בניין הפונה לרחוב פינסק. ע"פ מערכת ה-gis 3 מתוך 4 הבריכות קיימות ומוצעות להכשרה. להלן בחינת המוצע מול מדניות מהנדס העיר : ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות : הגדרת בריכה פרטית : "ברירת שחיה מיוחדת המיועדת לשימוש של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכות כאמור מוצעות בתחום קווי הבניין ושומרת על יותר מ- 1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה התקבלה הנחיה ממנהל האגף לצאת לתקנה 36 עבור ידוע הדיירים לבריכה המוצעת בצמוד לחלקה הגובלת עם מגורים, בשונה מהמותר במדינת ת. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. הבניין כעת בבעלות פרטית של "ברנרד ברכה אחזקות בע"מ" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא הוצגה כלל התיחסות לתכנון גדר הקיפית, יש להשלים ע"פ הדרישות. ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו.		

הברכה כאמור מוצעת ע"ג הקרקע, מפלס החצר. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הברכה : גובה הברכה לא יעלה על 1.10 מ' – מוצע גובה בריכה העולה על המותר במדינת ת, יש לצמצם למותר. נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג, יש להשלים כנדרש מדרגות או סולם לברכה -מוצג פתח יניקת מים 1 – לא הוצג, יש להשלים. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה, יש להשלים דק או ריצוף מונע החלקה סביב הברכה – אין התייחסות בהרמוניקה, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונות יעודית לכך – לא נתנה התייחסות במידה ותותקן תאורה בברכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התייחסות לתאורה המוצגת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה / יציבות הקרקע לבקשה המבוקשת. יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה a		
אודות חריגה מקו בניין וידוע חלקת המגורים הגובלת לחלקה נשואת הבקשה. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים וזאת טרם ביצוע הליך פרסומי : קווי בניין : כאמור הבקשה נפתחה ללא סימון קו בניין ממחלקת מידע וזאת ע"פ פטור שהתקבל ממהנדס העיר. הורחב לעיל. נושא הפטור מקו הבניין והצורך בקו בניין בפועל עבור בחינת	26/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה נידון ע"י ראש הצוות מול הלשכה המשפטית, מחלקת מידע ומנהל האגף. התקבלה הנחיה ממנהל האגף מר יואל שבת כי קו הבניין הינו לפי תמא 38 2 בהתאם לקוי הבניין שנתנו להיתר המקורי . הנחיתו וההתייעצות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. סומן קו בניין ע"פ תמא 38ב ע"ג ההרמוניקה ומתקבלת חריגה מקו הבניין לענין חדר מכוונות המוצע לבריכה המשויכת לחצר דירה מס' 1 וממוקמת בפינת רחוב דובנוב – מרכוס, וכן חריגות לענין ריצוף חצר מוצע. להלן התייחסות מפורטת לחריגות : ריצוף חצר- המוצע עומד במותר, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי מטה. חדר מכוונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכוונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה. האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבנין אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו בניין. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכוונות כבנין אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית. ההתייעצות והנחיה סרוק בא.א של הבקשה. להלן בחינת נושא ההקלות מכח סעיף 60(ב) לחוק התכנית הכללית- הארכת תקופת ההקלות : היות והתכנית החלה בחלקה הופקדה לפני 1/1/2023 , וכן הבקשה נפתחה בתאריך 28/01/2025 (בין 1/1/25 ל 1/1/2026), וכן מדובר בבנין אשר לא הושלמה בנייתו 8 שנים או יותר (היתר לתמ"א הופק בתאריך 04/11/2019) יש לבחון את ענין ההקלות ע"פ מנגנון הקלות מצומצם. בהליך מנגנון ההקלות המצומצם ניתן לפרסם בצורה מצומצמת הקלות מסוימות בלבד. כחלק מההקלות המצומצמות מותרת תקנה 4(1)- בניה מעבר לקו חזית-ההקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפוי בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים. היות וכך יש לצאת להליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק, להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות ולצרף תרשים המשקף עמידה בהקלה זו. תקנה 36 : כאמור לא בוצע הליך פרסומי בתיק כלל.	

מהתייעצות מול מנהל האגף לענין הצורך בידוע השכנים הגובלים בדבר הברכה מוצעת, על אף שהינה בתחום קווי הבנין, התקבלה הנחיה כי נדרש לבצע תקנה 36 עבור הגובלים. ההנחיה סרוקה בא.א של הבקשה. סיכום פרסום חוזר: היות ומוצעת חריגה מקו בנין, ומוצעות בריכות בצמוד לחלקת מגורים גובלת, יש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, כולל יידוע דיירים לבעלי חלקות גובלות בחזית מזרחית. הליך הפרסום הינו תנאי לדיון חוזר. ברכת שחיה: מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות של דירות מס' 1 בבנין a ולדירות מס' 1+3 בבנין b. כמו כן בריכה נוספת מוצעת בחצר חזית אחורית של בנין הפונה לרחוב פינסק. ע"פ מערכת ה-gis 3 מתוך 4 הבריכות קיימות ומוצעות להכשרה. להלן בחינת המוצע מול מדניות מהנדס העיר: ע"פ מדניות מהנדס עיר לענין בריכות פרטיות: הגדרת בריכה פרטית: "ברכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימוש של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים: הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכות כאמור מוצעת בתחום קווי הבנין ושומרת על יותר מ- 1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה התקבלה הנחיה ממנהל האגף לצאת לתקנה 36 עבור ידוע הדיירים לברכה המוצעת בצמוד לחלקה הגובלת עם מגורים, בשונה מהמותר במדינו ת. בבנין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבנין. הבנין כעת בבעלות פרטית של "ברנרד ברכה אחזקות בע"מ"		

וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא הוצגה כלל התיחסות לתכנון גדר הקיפית, יש להשלים ע"פ הדרישות. ישמר מרחק מינמלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. הבריכה כאמור מוצעת ע"ג הקרקע, מפלס החצר. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה : גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – מוצע גובה בריכה העולה על המותר במדינו, יש לצמצם למותר. נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג, יש להשלים כנדרש מדרגות או סולם לבריכה -מוצג פתח יניקת מים 1 – לא הוצג, יש להשלים. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה, יש להשלים דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – אין התייחסות בהרמוניקה, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התייחסות במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התייחסות לתאורה המוצגת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה / יציבות הקרקע לבקשה המבוקשת. יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 0967	26/02/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 17/12/1964 ייעוד הקרקע : דרך קיימת או מאושרת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : בבחינת נושא התב"ע החלה בחלקה ומברור מול תיק המידע בבקשה נימצא כי הבקשה נפתחה ללא תיק מידע וזאת בהתאם לפטור מהצורך בקו בניין שהתקבל ממהנדס העיר מר יואל אבן מתאריך 13/11/24. הפטור סרוק בא.א של הבקשה. בחלקה כאמור הופק היתר עבור תמ"א 38 בתיק מס' 2017/247. בבדיקה בחוות דעת בתיק המקור נימצא : "רקע סטטוטורי :במקום חלה תכנית מתאר 967 משנת 1964 הקובעת את ייעוד המגרש לאזור מגורים 5". גם בבחינה מול המערכת ה-gis נמצא כי התבע החלקה בחלקה הינה 967 אשר כפופה לתכנית מתאר 62. על כן סעיפי ההמלצה יבחנו מול תכנית מתאר 62 ומדניות מהנדס עיר לבריכות פרטיות. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע.		

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: כאמור הבקשה נפתחה ללא סימון קו בניין ממחלקת מידע וזאת ע"פ פטור שהתקבל ממנהנדס העיר. הורחב לעיל. נושא הפטור מקו הבניין והצורך בקו בניין בפועל עבור בחינת הבקשה נידון ע"י ראש הצוות מול הלשכה המשפטית, מחלקת מידע ומנהל האגף. התקבלה הנחיה ממנהל האגף מר יואל שבת כי קו הבניין הינו לפי תמא 2 38 בהתאם לקוי הבניין שנתנו להיתר המקורי. הנחיתו וההתייעצות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. סומן קו בניין ע"פ תמא 38 ע"ג ההרמוניקה ומתקבלת חריגה מקו הבניין לענין חדר מכוונות המוצע לבריכה המשויכת לחצר דירה מס' 1 וממוקמת בפינת רחוב דובנוב – מרכוס, וכן חריגות לענין ריצוף חצר מוצע. להלן התייחסות מפורטת לחריגות: ריצוף חצר- המוצע עומד במותר, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי מטה. חדר מכוונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכוונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה. האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבנין אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו בניין. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכוונות כבנין אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית. ההתייעצות והנחיה סרוק בא.א של הבקשה. להלן בחינת נושא ההקלות מכח סעיף 60(ב) לחוק התכנית הכללית- הארכת תקופת ההקלות: היות והתכנית החלה בחלקה הופקדה לפני 1/1/2023, וכן הבקשה נפתחה בתאריך 28/01/2025 (בין 1/1/25 ל- 1/1/2026), וכן מדובר בבנין אשר לא הושלמה בנייתו 8 שנים או יותר (היתר לתמ"א הופק בתאריך 04/11/2019) יש לבחון את ענין ההקלות ע"פ מנגנון הקלות מצומצם. בהליך מנגנון ההקלות המצומצם ניתן לפרסם בצורה מצומצמת הקלות מסוימות בלבד. כחלק מההקלות המצומצמות מותרת תקנה 4(1)- בניה מעבר לקו חזית-ההקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם		

לקו שלפוי בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים. היות וכך יש לצאת להליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק, להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות ולצרף תרשים המשקף עמידה בהקלה זו. תקנה 36 : כאמור לא בוצע הליך פרסומי בתיק כלל. מהתייעצות מול מנהל האגף לענין הצורך בידוע השכנים הגובלים בדבר הבריכה מוצעת, על אף שהינה בתחום קווי הבנין, התקבלה הנחיה כי נדרש לבצע תקנה 36 עבור הגובלים. ההנחיה סרוקה בא.א של הבקשה. סיכום פרסום חוזר : היות ומוצעת חריגה מקו בניין, ומוצעות בריכות בצמוד לחלקת מגורים גובלת, יש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, כולל יידוע דיירים לבעלי חלקות גובלות בחזית מזרחית. הליך הפרסום הינו תנאי לדיון חוזר. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה בניה : לא רלוונטי. כאמור מוצעות בריכות פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות. אין נגיעה במס' קומות, יח"ד או גובה בניה. שטחי בניה : ש.עיקרי : לא מוצע בבקשה שטח עיקרי ש.שירות : מוצעות בריכות פרטיות וחדרי מכוונות, וכן מוצע השלמות לריצוף חצר קיים.		

בררכת שחיה : מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות של דירות מס' 1 בבנין a ולדירות מס' 1+3 בבנין b. כמו כן בריכה נוספת מוצעת בחצר חזית אחורית של בנין הפונה לרחוב פינסק. ע"פ מערכת ה-gis 3 מתוך 4 הבריכות קיימות ומוצעות להכשרה. להלן בחינת המוצע מול מדניות מהנדס העיר : ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות : הגדרת בריכה פרטית : "בררכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימוש של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכות כאמור מוצעות בתחום קווי הבניין ושומרת על יותר מ- 1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה התקבלה הנחיה ממנהל האגף לצאת לתקנה 36 עבור ידוע הדיירים לבריכה המוצעת בצמוד לחלקה הגובלת עם מגורים, בשונה מהמותר במדיניות. בבנין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבנין. הבנין כעת בבעלות פרטית של "ברנרד ברכה אחזקות בע"מ" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא הוצגה כלל התיחסות לתכנון גדר הקיפית, יש להשלים ע"פ הדרישות. ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. הבריכה כאמור מוצעת ע"ג הקרקע, מפלס החצר. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה : גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – מוצע גובה בריכה העולה על המותר במדיניות, יש לצמצם למותר.		

נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג, יש להשלים כנדרש מדרגות או סולם לבריכה -מוצג פתח יניקת מים 1 – לא הוצג, יש להשלים. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה, יש להשלים דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – אין התייחסות בהרמוניקה, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התיחסות במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התיחסות לתאורה המוצגת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה / יציבות הקרקע לבקשה המבוקשת. פיתוח שטח : כאמור חלק מהבקשה הינה הכשרה של מצב קיים. מוצעים ריצופי חצר מעבר לקיים והמאושר בהיתר קודם. בהתאם לתקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (7) "שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש, חניה סלולה...." ריצוף החצר עומד בתקנות בניה במרווחים. תימוכין קניינים : מבקש הבקשה הינו בעלים יחיד בחלקה. המבקש הנו בעלים ומבקשים. הבקשה נבחנה בנושא התימוכין ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות בהליך פתיחת הבקשה. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 22/07/2025 ע"י שירה אדלר.		

שימור- התקבל אישור בתאריך 22/05/2025 ע"י הלוי קארין		
התנגדויות :		
לפי נתוני המערכת כאמור לא התבצע הליך פרסומי לבקשה, ולא התקבלו התנגדויות.		
יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

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
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	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

להן הנדרש בתיקון טרם הפניה לגורמים :

קווי בניין :

יש לצרף כתנאי לגורמים תצ"א המשקפת עמידה בהקלה המפורסמת.

"חריגה בכ.7.1 מטר מקו בניין קדמי לטובת חדר מכונות לכיוון הצומת

הקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים"

ברכת שחיה :

להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה :

גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – מוצע גובה בריכה העולה על המותר במדיניות , יש לצמצם למותר.

תוקן חלקית, יש לשקף בכלל החתכים את גובה הבריכה המותר, תנאי לגורמים.

פתח יניקת מים 1 – לא הוצג, יש להשלים. כתנאי לגורמים.

אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה , יש להשלים כתנאי לגורמים

מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה / יציבות הקרקע לבקשה המבוקשת. - תנאי למעבר לגורמים.

יש לבצע תיקונים בהרמוניקה טרם שתעבור לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1978/0747.02</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמחון שפרה
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

השליו 409, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	30	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2415	תחילת תוקף	18/03/1979			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב השליו 409 בשכונה גילה בניין מגורים בן 4 קומות .

במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעת בניית מרפסות זיז במפלסים 0.00, +7.00 .

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	2415
	תחילת תוקף :

18/03/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לדחייה במתכונת המוצעת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת ע"פ נוהל אגפי לעניין "מרפסות צל", "צמד מרפסות" ואי השלמת תנאי אגף שפ"ע. הוגשה הרמוניקה מתוקנת, להלן הפרוט: מרפסות זיז במפלס +2.80 : במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 6.54 מ"ר- לאחר תיקון מיקום ועומק המרפסות, ניתן לאשר. -בחזית צפונית (קדמית) מוצעות מרפסת זיז, ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ. בעבר אחת מהמרפסות היוותה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר- הבקשה תוקנה וצומצמה לחריגה בעומק של 1.2 מ', היות ומדובר בחזית קדמית כך שע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר עומק 1.20 מ'. ע"ב הוסיף חתך, ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות- גובה מרפסת מעל הקרקע 4.3 מ'. מרפסות זיז במפלס - 5.60 בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה, בשטח של 8.92 מ"ר . ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', בוקשה הקלה לעומק עד 2 מ', המרפסת המוצעת בעומק 1.90 מ' כאשר עומדת בתקנות סטיה ניכרת של מרפסת קדמית עד 40% מהמרווח. המרפסת השנייה בעומק 1.20 מ' קדמית ע"פ תקנות בניה במרווחים, יש עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומבוקשות 2 מרפסות. באשר לתוכנית צל, ע"ב הציג תוכנית צל רלוונטית עבור הכניסה בה מבוקשות המרפסות כיוון שמדובר במבנה גדול, נדרש לקבל את אישור ר"צ, ולאחר מכן ל קבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36, ע"ב הציג תכנית צל לכלל הבניין היות ומדובר בבניין רכבת, ללא קומה אחרונה כיוון שלדירות בקומה זו ישנן מרפסות גג רחבות בנוסף, הוצגה טבלה המראה כי לכל דירה אשר מוצגת עבורה תכנית צל סה"כ		

המרפסות המקורות אינו עולה על 12מ"ר. בוצע משלוח הודעות תקנה 36 כנדרש. בברור נוסף מול מחלקת שפ"ע לא נדרשת התייחסותם לבקשה זו, ניתן לאשר. פרוט לנושא ההתנגדות : לבקשה זו הוגשה התנגדות בפרסום הראשון ע"י נחמה זילברמן, לטענתה המבקשים גרים מעליה. המרפסות המוצעות הינן מעל 2 חדרי השינה שלהם בצד הצפוני של הבניין, המרפסת תפחית את כמות האור שנכנסתם לביתה ותחשיך אותם משמעותית. כתגובה להתנגדות זו נשלחו תמונות מטעם המבקש כי קיים קירוי מפלית בדירתה ע"ג מרפסת גג קיימת- כך שמלכתחילה גם קירוי שמחשיך את הדירה של המתנגדת.		
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לדחייה במתכונת המוצעת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת ע"פ נוהל אגפי לעניין "מרפסות צל", "צמד מרפסות" ואי השלמת תנאי אגף שפ"ע. הוגשה הרמוניקה מתוקנת, להלן הפרוט : מרפסות זיז במפלס +2.80 : במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 6.54 מ"ר- לאחר תיקון מיקום ועומק המרפסות, ניתן לאשר. -בחזית צפונית (קדמית) מוצעות מרפסת זיז, ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ. בעבר אחת מהמרפסות היוותה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר- הבקשה תוקנה וצומצמה לחריגה בעומק של 1.2 מ', היות ומדובר בחזית קדמית כך שע"פ תקנות בניה במרוויחים ניתן לאשר עומק 1.20 מ'. ע"ב הוסיף חתך, ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות- גובה מרפסת מעל הקרקע 4.3 מ'. מרפסות זיז במפלס - 5.60	19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה, בשטח של 8.92 מ"ר . ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', בוקשה הקלה לעומק עד 2 מ', המרפסת המוצעת בעומק 1.90 מ' כאשר עומדת בתקנות סטיה ניכרת של מרפסת קדמית עד 40% מהמרווח. המרפסת השניה בעומק 1.20 מ' קדמית ע"פ תקנות בניה במרווחים, יש עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומבוקשות 2 מרפסות. באשר לתוכנית צל, ע"ב הציג תוכנית צל רלוונטית עבור הכניסה בה מבוקשות המרפסות כיוון שמדובר במבנה גדול, נדרש לקבל את אישור ר"צ, ולאחר מכן ל קבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36, ע"ב הציג תכנית צל לכלל הבניין היות ומדובר בבניין רכבת, ללא קומה אחרונה כיוון שלדירות בקומה זו ישנן מרפסות גג רחבות בנוסף, הוצגה טבלה המראה כי לכל דירה אשר מוצגת עבודה תכנית צל סה"כ המרפסות המקורות אינו עולה על 12 מ"ר. בוצע משלוח הודעות תקנה 36 כנדרש. בברור נוסף מול מחלקת שפ"ע לא נדרשת התייחסותם לבקשה זו, ניתן לאשר. פרוט לנושא ההתנגדות : לבקשה זו הוגשה התנגדות בפרסום הראשון ע"י נחמה זילברמן, לטענתה המבקשים גרים מעליה. המרפסות המוצעות הינן מעל 2 חדרי השינה שלהם בצד הצפוני של הבניין, המרפסת תפחית את כמות האור שנכנסתם לביתה ותחשיך אותם משמעותית . כתגובה להתנגדות זו נשלחו תמונות מטעם המבקש כי קיים קירוי מפנלית בדירתה ע"ג מרפסת גג קיימת- כך שמלכתחילה גם קירוי שמחשיך את הדירה של המתנגדת. בנוסף, בפרסום החוזר שבוצע בתאריך 06/07/2026, לא התקבלו התנגדויות מצד השכנים הגובלים.		
מובא לדחייה במתכונת המוצעת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת ע"פ נוהל אגפי לעניין מרפסות צל, צמד מרפסות ואי השלמת תנאי אגף שפ"ע.	31/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי שרות - מרפסות זיז : מרפסות a+b : במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 9.46 מ"ר יחד. קו בניין ומרווח : בחזית צפונית(קדמית)מוצעות מרפסת זיז b במפלס 0.00 לאותו דירה בשטח(9.46מ"ר) כאשר החריגה למרווח קדמי הינו ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ'. מרפסת a מגיעה עד גבול חלקה מערבי לפיכך מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר. שטח : כמו כן לפי תקנות חישובי שטחים התכנון והבניה, מותר לכל דירה 12 מ"ר ניתן עד להוסיף 2 מטרים אבל בתנאי שיש להמציא ויתור של אחד השכנים יחד סה"כ מרפסות ליח"ד עד 14 מ"ר. נכון לעכשיו המרפסות המוצעות יחד הנו 9.46 מ"ר עונה למותר. גבהים מהקרקע : לא ניתן לבחן היות ואין חתך העבר דרך המרפסות a ו-b אשר ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות, בלאי הכי מרפסת a לא ניתן לאשר כמפורט לעיל היות ולא מתוכננת עפ"י תקנות החוק סטיה ניכרת ולכן אין אופציה לאשרה, בנוסף אף באם מרפסת b תעמוד בגובה מינימלי דרוש אז איננה עומדת בצמד מרפסות בהתאם לנוהל אגפי, לכן לא ניתן לאשרן. לעניין תכנית הצל, לא הוגשה תכנית כאמור . מרפסות d +c : במפלס +8.40 בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות		

לאותו דירה. מרפסת c : ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', על פניו אין מניעה לאשר אך אין עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומרפסת d איננה מאושרת ו/או תכנית צל. מרפסת d : עונה לתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקווי בנין אך מצד שני הנה מהווה המשך למרפסת גג דבר אשר אינו תואם הנוהל האגפי שאיננו מאפשר זאת, לכן יש לבטלה. באשר לתוכנית צל, לא קיימת ולא הוצגה כמקובל בנוהל האגפי, לפיכך על עורך הבקשה לעשות זאת במסגרת הגשת תוכנית מתוקנת לבחינה חוזרת כאשר על תכנית הצל להיות ישימה ולקבל אישור ר"צ, ולקבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36. בנוסף יש להתייחס לעניין מרפסות צמד בין אם כמעטפת לרבות הסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטיים או ע"י הוספת מבקשים נוספים וביצוע הליך פרסומי חדש . תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – סומן לא שייך ע"י המחלקה בתאריך 27/11/23. חוות דעת אגף שפ"ע - התקבלה דחייה בתאריך 29/10/24 . 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 : 2415 תחילת תוקף : 18/03/1979 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 2415 תחילת תוקף : 18/03/1979 אזור מגורים 2. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי אין נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5049.00 מיום : 09/02/2023 הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/2020 יובהר כי קונטור הבניין הוא קווי הבניין בהתאם לתצהיר של עורך הבקשה ולכן המרפסות המוצעות הם מחוץ לקווי הבניין, ולכן נעשו הקלות בבקשה בנוגע לחריגות קווי הבניין ועומק.	16/12/2024	חוות דעת תכנונית

שטחי שרות - מרפסות זיז : מרפסות a+b : במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 9.46 מ"ר יחד. קו בניין ומרווח : בחזית צפונית(קדמית)מוצעות מרפסת זיז b במפלס 0.00 לאותו דירה בשטח(9.46מ"ר) כאשר החריגה למרווח קדמי הינו ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ'. מרפסת a מגיעה עד גבול חלקה מערבי לפיכך מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר. שטח : כמו כן לפי תקנות חישובי שטחים התכנון והבניה, מותר לכל דירה 12 מ"ר ניתן עד להוסיף 2 מטרים אבל בתנאי שיש להמציא ויתור של אחד השכנים יחד סה"כ מרפסות ליח"ד עד 14 מ"ר. נכון לעכשיו המרפסות המוצעות יחד הנו 9.46 מ"ר עונה למותר. גבהים מהקרקע : לא ניתן לבחון היות ואין חתך העבר דרך המרפסות a ו-b אשר ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות, בלאי הכי מרפסת a לא ניתן לאשר כמפורט לעיל היות ולא מתוכננת עפ"י תקנות החוק סטיה ניכרת ולכן אין אופציה לאשרה, בנוסף אף באם מרפסת b תעמוד בגובה		

מינימלי דרוש אז איננה עומדת בצמד מרפסות בהתאם לנוהל אגפי, לכן לא ניתן לאשרן. לעניין תכנית הצל, לא הוגשה תכנית כאמור . מרפסות d + c : במפלס +8.40 בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה. מרפסת c : ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', על פניו אין מניעה לאשר אך אין עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומרפסת d איננה מאושרת ו/או תכנית צל. מרפסת d : עונה לתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקווי בנין אך מצד שני הנה מהווה המשך למרפסת גג דבר אשר אינו תואם הנוהל האגפי שאיננו מאפשר זאת, לכן יש לבטלה. באשר לתוכנית צל, לא קיימת ולא הוצגה כמקובל בנוהל האגפי, לפיכך על עורך הבקשה לעשות זאת במסגרת הגשת תוכנית מתוקנת לבחינה חוזרת כאשר על תכנית הצל להיות ישימה ולקבל אישור ר"צ, ולקבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36. בנוסף יש להתייחס לעניין מרפסות צמד בין אם כמעטפת לרבות הסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטיים או ע"י הוספת מבקשים נוספים וביצוע הליך פרסומי חדש . תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – סומן לא שייך ע"י המחלקה בתאריך 27/11/23. חוות דעת אגף שפ"ע - התקבלה דחייה בתאריך 29/10/24 .		

התנגדויות התקבלה התנגדויות אחת ולטענתה המרפסות המוצעת של קומה מעל הינם מעל שני חדרי שינה מעל פתח חלון של החדר בעקבת כך מפחית להם את כמות האור לכדי חשכה. חוץ מזה אין להם התנגדויות למרפסות המוצעת של משפחת שמחון.		
מובא לדחייה במתכונת המוצעת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת ע"פ נוהל אגפי לעניין מרפסות צל, צמד מרפסות ואי השלמת תנאי אגף שפ"ע. שטחי שרות - מרפסות זיז : מרפסות a+b : במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 9.46 מ"ר יחד. קו בניין ומרווח :	16/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בחזית צפונית(קדמית)מוצעות מרפסת זיז b במפלס 0.00 לאותו דירה בשטח(9.46מ"ר) כאשר החריגה למרווח קדמי הינו ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ'. מרפסת a מגיעה עד גבול חלקה מערבי לפיכך מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר. שטח : כמו כן לפי תקנות חישובי שטחים התכנון והבניה, מותר לכל דירה 12 מ"ר ניתן עד להוסיף 2 מטרים אבל בתנאי שיש להמציא ויתור של אחד השכנים יחד סה"כ מרפסות ליח"ד עד 14 מ"ר. נכון לעכשיו המרפסות המוצעות יחד הנו 9.46 מ"ר עונה למותר. גבהים מהקרקע : לא ניתן לבחון היות ואין חתך העבר דרך המרפסות a ו b אשר ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות, בלאי הכי מרפסת a לא ניתן לאשר כמפורט לעיל היות ולא מתוכננת עפ"י תקנות החוק סטיה ניכרת ולכן אין אופציה לאשרה, בנוסף אף באם מרפסת b תעמוד בגובה מינימלי דרוש אז איננה עומדת בצמד מרפסות בהתאם לנוהל אגפי, לכן לא ניתן לאשרן. לעניין תכנית הצל, לא הוגשה תכנית כאמור . מרפסות d + c : במפלס +8.40 בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה. מרפסת c : ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', על פניו אין מניעה לאשר אך אין עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומרפסת d איננה מאושרת ו/או תכנית צל. מרפסת d :		

עונה לתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקוון בנין אך מצד שני הנה מהווה המשך למרפסת גג דבר אשר אינו תואם הנוהל האגפי שאיננו מאפשר זאת, לכן יש לבטלה. באשר לתוכנית צל, לא קיימת ולא הוצגה כמקובל בנוהל האגפי, לפיכך על עורך הבקשה לעשות זאת במסגרת הגשת תוכנית מתוקנת לבחינה חוזרת כאשר על תכנית הצל להיות ישימה ולקבל אישור ר"צ, ולקבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36. בנוסף יש להתייחס לעניין מרפסות צמד בין אם כמעטפת לרבות הסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטיים או ע"י הוספת מבקשים נוספים וביצוע הליך פרסומי חדש . תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – סומן לא שייך ע"י המחלקה בתאריך 27/11/23. חוות דעת אגף שפ"ע - התקבלה דחייה בתאריך 29/10/24 . 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.		
	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הכנת נוסח פרסום	03/03/2024	חריגה מקו בנין למרפסות זיז מעל דרך בניית מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים חריגה מקו בנין קידמי לבניית מרפסת

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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לדחייה במתכונת המוצעת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת ע"פ נוהל אגפי לעניין "מרפסות צל", "צמד מרפסות" ואי השלמת תנאי אגף שפ"ע .

הוגשה הרמוניקה מתוקנת, להלן הפרוט :

מרפסות זיז במפלס +2.80 :

במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 6.54 מ"ר- לאחר תיקון מיקום ועומק המרפסות, ניתן לאשר.

-בחזית צפונית (קדמית) מוצעות מרפסת זיז, ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ .

בעבר אחת מהמרפסות היוותה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר- הבקשה תוקנה וצומצמה לחריגה בעומק של 1.2

מ', היות ומדובר בחזית קדמית כך שע"פ תקנות בניה במרוויחים ניתן לאשר עומק 1.20 מ'.

ע"ב הוסיף חתך, ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות- גובה מרפסת מעל הקרקע 4.3 מ'.

מרפסות זיז במפלס - 5.60

בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה, בשטח של 8.92 מ"ר .

ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', בוקשה הקלה לעומק עד 2 מ',

המרפסת המוצעת בעומק 1.90 מ' כאשר עומדת בתקנות סטיה ניכרת של מרפסת קדמית עד 40% מהמרווח. המרפסת השניה בעומק 1.20 מ' קדמית ע"פ תקנות בניה במרווחים, יש עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומבוקשות 2 מרפסות.

באשר לתוכנית צל, ע"ב הציג תוכנית צל רלוונטית עבור הכניסה בה מבוקשות המרפסות כיוון שמדובר במבנה גדול, נדרש לקבל את אישור ר"צ, ולאחר מכן ל קבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36, ע"ב הציג תכנית צל לכלל הבניין היות ומדובר בבניין רכבת, ללא קומה אחרונה כיוון שלדירות בקומה זו ישנן מרפסות גג רחבות בנוסף, הוצגה טבלה המראה כי לכל דירה אשר מוצגת עבורה תכנית צל סה"כ המרפסות המקורות אינו עולה על 12מ"ר.

בוצע משלוח הודעות תקנה 36 כנדרש.

בברור נוסף מול מחלקת שפ"ע לא נדרשת התייחסותם לבקשה זו, ניתן לאשר.

פרוט לנושא ההתנגדות :

לבקשה זו הוגשה התנגדות בפרסום הראשון ע"י נחמה זילברמן, לטענתה המבקשים גרים מעליה. המרפסות המוצעות הינן מעל 2 חדרי השינה שלהם בצד הצפוני של הבניין, המרפסת תפחית את כמות האור שנכנסתם לביתה ותחשיך אותם משמעותית. כתגובה להתנגדות זו נשלחו תמונות מטעם המבקש כי קיים קירוי מפלילי בדירתה ע"ג מרפסת גג קיימת- כך שמלכתחילה גם קירוי שמחשיך את הדירה של המתנגדת.

בנוסף, בפרסום החוזר שבוצע בתאריך 06/07/2026, לא התקבלו התנגדויות מצד השכנים הגובלים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2017/0348.03</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי בקומת מרתף מכוח הקלה 6%
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וידר מיכאל
עורך הבקשה	אדריכל רוט שעה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יהושע בן נון 19, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30008	25	לא
30008	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת המושבה היוונית רחוב יהושע בן נון 19.

בניין בן 3 קומות ומתחת מוצעת קומת מחסן.

הבקשה הינה לתוספת בניה בקומת המרתף, ע"י תוספת שטחים במסגרת הקלה כמותית, ותוספת ממ"ד.

המבנה הינו מקורי ודורש שימור חזיתות המבנה האופייני.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

התקבל ייפוי כח החתום ע"י עו"ד המייצג את כלל הבעלים בחלקה זו.

הליך פרסום

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק לתיק מספר 2017/0348.03 מתאריך 12/08/2025.

תוספת שטח בניה עיקרי בקומת מרתף מכוח הקלה 6% משטח המגרש.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 02/09/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	ע"פ תכנית 2878 ניתן לאשר בניה בקונטור בניין קיים, מובא להחלטת הוועדה באם להכיר את הבניה בקונטור הבניין ללא צורך בפרסום חוזר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה b.
15/07/2026	חוות דעת תכנונית
19/05/2026	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. להלן הנדרש לתיקון : קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5117 שהוגש מיום : 19/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה לתוספת בניה מעבר לקו בניין מערבי צידי, נדרש להשלים. חריגה צידית ניתן לאשר עד 10% שמהווה עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים. ובקו בניין האחורי עד 10% מהמרווח בקיר עם פתחים, או 30% מהמרווח עבור קיר ללא פתחים- מוצע להשמיש את בור המים הקיים, השטח לא מוצג כ"מוצע"- יש להציג כנדרש, ולהשלים את ההקלה כפי הצורך.

עפ"י תוכנית 2878 ניתן לאשר הקלה לבניה בקונטור בניין קיים- לא פורסמה הקלה, יש להשלים כנדרש. הבניין הקיים בחלקה והמסומן במעוין אדום הוא בניין אופייני ולא ייהרס בשום מקרה ראה סעיף 9 א' 2 וסעיף 10 בתקנון תוכנית 2878. יש לראות את חלקות 24 ו- 25 בגוש 30008 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף- יש להתייחס להערה זו ולהציג את חישוב זכויות הבניה בהתחשב בכך. קיזוז עובי קירות "באם חישוב עובי קירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23/02/1992 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום הנ"ל, הוא מועד שבו הותקנו חישוב השטחים." היות והבקשה נעשתה בתאריך 27/08/1989 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה . יש להשלים ולחשב ע"ג ההרמוניקה את הקירות שקוזזו. חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3) "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 173 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן ולפצל את החצר ל2 חצרות נפרדות בגודל החלונות המוצעים בתכנית. בור מים מצד אחד בקומת המרתף מוצג בור מים קיים ובקשתכם היא לפרוץ פתח אליו. מצד שני, בטבלת חישובי השטחים מוצג שטח זה כאזור מגורים, דבר שאינו ברור וסותר את האמור לעיל. יש להבהיר ולהציג הסבר את ייעוד האזור שכן מוצג פעם כבור מים קיים ופעם כאזור מגורים. נדרש להבהיר מי הבקשה לפריצת פתח בבור המים ?		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. להלן הנדרש לתיקון : קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5117 שהוגש מיום : 19/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה לתוספת בניה מעבר לקו בניין מערבי צידי, נדרש להשלים. חריגה צידית ניתן לאשר עד 10% שמהווה עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים. ובקו בניין האחורי עד 10% מהמרווח בקיר עם פתחים, או 30% מהמרווח עבור קיר ללא פתחים- מוצע להשמיש את בור המים הקיים, השטח לא מוצג כ"מוצע"- יש להציג כנדרש, ולהשלים את ההקלה כפי הצורך. עפ"י תוכנית 2878 ניתן לאשר הקלה לבניה בקונטור בניין קיים- לא פורסמה הקלה, יש להשלים כנדרש. הבניין הקיים בחלקה והמסומן במעוין אדום הוא בניין אופייני ולא ייהרס בשום מקרה ראה סעיף 9 א' 2 וסעיף 10 בתקנון תוכנית 2878. יש לראות את חלקות 24 ו- 25 בגוש 30008 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף- יש להתייחס להערה זו ולהציג את חישוב זכויות הבניה בהתחשב בכך.	11/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קיזוז עובי קירות "באם חישוב עובי קירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23/02/1992 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום הנ"ל, הוא מועד שבו הותקנו חישוב השטחים." היות והבקשה נעשתה בתאריך 27/08/1989 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה . יש להשלים ולחשב ע"ג ההרמוניקה את הקירות שקוזזו. חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3) "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 173 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן ולפצל את החצר ל2 חצרות נפרדות בגודל החלונות המוצעים בתכנית. בור מים מצד אחד בקומת המרתף מוצג בור מים קיים ובקשתכם היא לפרוץ פתח אליו. מצד שני, בטבלת חישובי השטחים מוצג שטח זה כאזור מגורים, דבר שאינו ברור וסותר את האמור לעיל. יש להבהיר ולהציג הסבר את ייעוד האזור שכן מוצג פעם כבור מים קיים ופעם כאזור מגורים. נדרש להבהיר מי הבקשה לפריצת פתח בבור המים ? יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1898 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר לירושלים 62. סטייה ניכרת תוכנית 2878 קבעה סעיף 8 : "נקבע בזאת כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את האפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא התאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". מאחר והתוכנית אושרה לפני 1989 ניתן לקבל הקלה כמותית למרות סעיף הסטייה הניכרת. נספח בינוי תכנית מספר 2878 לא כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5117 שהוגש מיום : 19/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה לתוספת בניה מעבר לקו בניין מערבי צידי, נדרש להשלים.	22/03/2026	חוות דעת תכנונית

חריגה צידית ניתן לאשר עד 10% שמהווה עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים. ובקו בניין האחורי עד 10% מהמרווח בקיר עם פתחים, או 30% מהמרווח עבור קיר ללא פתחים- מוצע להשמיש את בור המים הקיים, השטח לא מוצג כ"מוצע"- יש להציג כנדרש, ולהשלים את ההקלה כפי הצורך. עפ"י תוכנית 2878 ניתן לאשר הקלה לבניה בקונטור בניין קיים- לא פורסמה הקלה, יש להשלים כנדרש. הבניין הקיים בחלקה והמסומן במעוין אדום הוא בניין אופייני ולא ייהרס בשום מקרה ראה סעיף 9 א' 2 וסעיף 10 בתקנון תוכנית 2878. יש לראות את חלקות 24 ו- 25 בגוש 30008 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף- יש להתייחס להערה זו ולהציג את חישוב זכויות הבניה בהתחשב בכך. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת מרתף- הבקשה מציגה תוספת בניה של שטח עיקרי בקומת המרתף- יש לפרסם הקלה לתוספת קומה. גבהים אין שינוי בגובה גג. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מירבי- אין שינוי במס' יח"ד. שטחי בניה עפ"י תוכנית ניתן לאשר עד 75%. שטח המגרש 24,25 : 616 מ"ר , לכן $0.75 \times 616 = 462$ מ"ר , שטח הבניה ע"פ טבלת החישובים 406.65 מ"ר. יש לתקן ע"ג ההרמוניקה את טבלת החישובים בהתאם להערות שצוינו. זכויות בניה		

לפי תיק מידע יש לראות את החלקות 24 ו- 25 בגוש 30008 כיחידה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף כך שכל חישוב זכויות הבניה וחישוב ההקלות הכמותיות יש לבצע משתי החלקות יחד. יש להציג את הבנוי הקיים בשתי החלקות לחשב שטחים קיימים והקלות כמותיות כאילו מדובר בחלקה אחת גדולה ולא להתעלם ממנה ורק לאחר מכן יהיה ניתן לבחון את עניין זכויות הבניה. קיזוז עובי קירות "באם חישוב עובי קירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23/02/1992 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום הנ"ל, הוא מועד שבו הותקנו חישוב השטחים." היות והבקשה נעשתה בתאריך 27/08/1989 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה . יש להשלים ולחשב ע"ג ההרמוניקה את הקירות שקוזזו. חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3) "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 173 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן ולפצל את החצר ל2 חצרות נפרדות בגודל החלונות המוצעים בתכנית. היתרים קיימים יש להוכיח קיום היתרים רלוונטים לבינוי הקיים או לחלופין תצ"א מלפני שנת 1967 המתאימה לקיים, הכולל תאריך וחתומה, יש להציג זאת ע"ג ההרמוניקה. גובה ע"פ תכנית המתאר 62, הגובה המרבי המותר לקומת המרתף עד לתקרה הינו 2.25 מ', מוצע גובה 3.40 מ', לכן יש לצמצם לגובה המותר.		

ממדים תוספת ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות 9 מ"ר נטו = כ 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי, ובתנאי שאושר כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף. מוצע ממ"ד בגודל כ- 9 מ"ר נטו בקומת המרתף, והינו חורג מקו הבניין אך נמצא בקונטור המבנה, היות ומדובר ביחידה אחת אין צורך בתכנית צל נפרדת. מחסן ע"פ תכנית המתאר שטח הכולל למחסן לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. מוצע בבקשה תוספת מחסן לקומת המרתף בגודל כ- 9 מ"ר נטו, סה"כ שטח הבניה ע"פ טבלת החישובים הוא 406.65 מ"ר. $406.65 \times 0.08 = 32.53$ מ"ר, לכן עומדים במותר. בור מים מצד אחד בקומת המרתף מוצג בור מים קיים ובקשתכם היא לפרוץ פתח אליו. מצד שני, בטבלת חישובי השטחים מוצג שטח זה כאזור מגורים, דבר שאינו ברור וסותר את האמור לעיל. יש להבהיר ולהציג הסבר את ייעוד האזור שכן מוצג פעם כבור מים קיים ופעם כאזור מגורים. נדרש להבהיר מי הבקשה לפריצת פתח בבור המים ? תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 07/12/2025, "התיק נבדק ע"י הרמוניקה שהוגשה בארכיב הרישוי בתאריך 11/05/2025". ראדון –מצורפת תכנית ראדון. תוכנן ראדון בכל החללים המוצעים הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. אסבסט -הוצג סקר אסבסט חתום ע"י סוקר אסבסט מוסמך המעיד שלא קיים אסבסט במבנה. במידה ויימצא אסבסט בזמן העבודות שלא התגלה טרם תחילתן, תיעצר העבודה והאסבסט יפונה ע"פ חוק ובאמצעות קבלן אסבסט מורשה בלבד - חידוש העבודה יתבצע רק לאחר קבלת אישור אכלוס מהקבלן המבצע את הפינוי. אוורור -קומת המרתף מאווררת ע"י חצר אנגלית.		

תנאי לתעודת גמר- -בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר. -הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+ הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקות. -חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון. -הצגת תמונות של פתחי אוורור טבעי למחסנים. חו"ד אגף שפי"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/02/2026, התנאים להיתר עודכנו בהתאם. חו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור מס' 7299, הבקשה אושרה ב- 02/12/2025, בארכיב האופטי קלוטה הרמוניקה של אישור שימור.		
תוספת שטח בניה עיקרי בקומת מרתף מכוח הקלה 6% משטח המגרש	12/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2

3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
12	הגשת ערבות בנקאית בסך 75,894 ש"ח עבור שימור העצים.
13	אישור שימור סופי.

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

ע"פ תכנית 2878 ניתן לאשר בניה בקונטור בניין קיים,

מובא להחלטת הוועדה באם להכיר את הבניה בקונטור הבניין ללא צורך בפרסום חוזר.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2012/0573.02</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לקר מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הפורצים 16, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30023	134	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30023	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת קטמון הישנה הפורצים 16.

הבקשה היא תוספת חדר מחוזק לדירה מספר 5, הנמצאת בקומה ב' ובמפלס +8.08 .

בעלויות

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 13/11/2025, התקבלו התנגדויות מצד 2 שכנים גובלים- פרוט ההתנגדויות יוצג בחוות הדעת.

התנגדות של סימה שמחה זרזר, מתגוררת בדירה מס' 1.

התנגדות של דבורה ומשה יגר מתגוררים מתחת לדירה שחלה הבקשה.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 23/10/20205, ע"י כהנה ענבל סבי.

חוו"ד יחידת שימור- הבקשה אושרה ע"י ב- 14/01/20026 ע"י הלוי קאריין.

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30023ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 הבקשה נידונה ברשות הרישוי בתאריך 18/05/2026 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5889.00 שהוגש מיום 03/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 2 נוסף על כך הבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים. היות וקיימת סטייה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה. - הבקשה המוצעת צומצמה לתחום קווי הבניין כיוון שע"פ התמ"א 40א/1/1 סעיף 4.4 " התכנית לא תחול על מגרש שנכלל כאתר המיועד לשימור.."

לכן ניתן לאשר, היות והבקשה צומצמה לתחום קווי הבניין. בנוסף, התקבל אישור שימור על צמצום מיקום הממ"ד, נמצא בארכיב האופטי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 2 29% בכל קומה ו 87% ב- 3 קומות. פרוט תוספת הבניה המבוקשת : תוכנית קומה ב' מפלס +8.08 . מבוקשת תוספת חדר מחוזק בחזית הצפונית בשטח של 14.89 מ"ר . ע"פ המדיניות ניתן לחשב את החדר המחוזק כשטח שירות . סה"כ שטח שירות : מוצע : 12.90 מ"ר , 9 מ"ר נטו לממ"ד - עומד במותר. לא צוין האם קיימים ממדים או חדרים מחוזקים בדירות הקיימות . - קיים תוספת ממ"ד לתת חלקה מס' 3 שאושר בתיק מס' 2012/573 בנוסף, בשיחה מול עורך הבקשה הובהר כי לא מוצע ממ"ד מאחר והשכנים בקומה מתחת מתנגדים לכך, לכן מוצע חזר מחוזק. התנגדות התנגדות של סימה שמחה זרזר, מתגוררת בדירה מס' 1. טענתה : " מבקשי בקשה זו בנו לפני מספר שנים בבניין זה.. אחת ממטרות הבניה הייתה לעלות את תחושת הביטחון, לכן ביקשו לבנות ממ"ד. במסגרת הבניה הם אכן הוסיפו ממ"ד. הזוג בנה גם מעלית שתאפשר להם, בין היתר להגיע בזמן למרחב המוגן. בנוסף, חפרו מתחת לממ"ד זה ולדירה) זה כשלעצמו עירער את יסודות הבניין, ויצרו קומה נוספת שמהווה מרחב מוגן ראוי. בבניה זו ואחרות, ניצלו הזוג את כל זכויות הבניה עד תום, ולרשותם יש ממ"ד. (הממ"ד המאושר בתיק 2012/573 הינו לדירה מספר 1 בקומת הקרקע , בהרמוניקה המאושרת לא הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים).		

התנגדות של דבורה ומשה יגר מתגוררים מתחת לדירה שחלה הבקשה . להלן מספר נקודות עיקריות מתוך מכתב ההתנגדות שהוגש ע"י עו"ד יעל אזולאי מטעם השכנים הנ"ל - :צורך התחשבות מיוחדת בשל מצבם האישי, הבנייה המבוקשת מתוכננת מעל חדר השינה בדירתם - .אי תיאום על כלל השכנים והיעדר חתימות כנדרש- .תוספת בניה נוספת מעבר לקומות שכבר אושרו בעבר לכן אין הצדקה להרחבה נוספת- .ניצול לא תקין של הממ"ד הקיים בקומת הקרקע.		
היות והבקשה המוצעת צומצמה לתחום קווי הבניין- נותר לאשר. התנגדות התנגדות של סימה שמחה זרזר, מתגוררת בדירה מס' 1. טענתה: " מבקשי בקשה זו בנו לפני מספר שנים בבניין זה.. אחת ממטרות הבניה הייתה לעלות את תחומת הביטחון, לכן ביקשו לבנות ממ"ד. במסגרת הבניה הם אכן הוסיפו ממ"ד. הזוג בנה גם מעלית שתאפשר להם, בין היתר להגיע בזמן למרחב המוגן. בנוסף, חפרו מתחת לממ"ד זה ולדירה) זה כשלעצמו עירער את יסודות הבניין), ויצרו קומה נוספת שמהווה מרחב מוגן ראוי. בבניה זו ואחרות, ניצלו הזוג את כל זכויות הבניה עד תום, ולרשותם יש ממ"ד. (הממ"ד המאושר בתיק 2012/573 הינו לדירה מספר 1 בקומת הקרקע , בהרמוניקה המאושרת לא הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים). התנגדות של דבורה ומשה יגר מתגוררים מתחת לדירה שחלה הבקשה . להלן מספר נקודות עיקריות מתוך מכתב ההתנגדות שהוגש ע"י עו"ד יעל אזולאי מטעם השכנים הנ"ל - :צורך התחשבות מיוחדת בשל מצבם האישי, הבנייה המבוקשת מתוכננת מעל חדר השינה בדירתם - .אי תיאום על כלל השכנים והיעדר חתימות כנדרש- .תוספת בניה נוספת מעבר לקומות שכבר אושרו בעבר לכן אין הצדקה להרחבה נוספת- .ניצול לא תקין של הממ"ד הקיים בקומת הקרקע.	19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
היות וקיימת חריגה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה. תנאים שהוגשו טרם דיון :	18/05/2026	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

חו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 52020/10/23, ע"י כהנה ענבל סבי. חו"ד יחידת שימור- הבקשה אושרה ע"י ב-14/01/20026 ע"י הלוי קארין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.5889/5202 שהוגש מיום: 5202/60/03 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 2 נוסף על כך הבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים. היות וקיימת סטייה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 2 29% בכל קומה ו 87% ב-3 קומות. פרוט תוספת הבניה המבוקשת: תוכנית קומה ב' מפלס +8.08 מבוקשת תוספת חדר מחוזק בחזית הצפונית בשטח של 14.89 מ"ר. ע"פ המדיניות ניתן לחשב את החדר המחוזק כשטח שירות. סה"כ שטח שירות: קיים: 7.31 מ"ר מוצע: 13.23 מ"ר לא צוין האם קיימים ממדים או חדרים מחוזקים בדירות הקיימות. בשיחה מול עורך הבקשה הובהר כי לא מוצע ממ"ד מאחר והשכנים בקומה מתחת מתנגדים לכך, לכן מוצע חזר מחוזק. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקהa.		

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
היות וקיימת חריגה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה. תנאים שהוגשו טרם דיון : חו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 52020/10/23, ע"י כהנה ענבל סבי. חו"ד יחידת שימור- הבקשה אושרה ע"י ב-14/01/20026 ע"י הלוי קארין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.5889/5202 שהוגש מיום: 5202/60/03 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 2 נוסף על כך הבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים. היות וקיימת סטייה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 2 29% בכל קומה ו 87% ב-3 קומות. פרוט תוספת הבניה המבוקשת : תוכנית קומה ב' מפלס +8.08 מבוקשת תוספת חדר מחוזק בחזית הצפונית בשטח של 14.89 מ"ר. ע"פ המדיניות ניתן לחשב את החדר המחוזק כשטח שירות. סה"כ שטח שירות :	10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

קיים : 7.31 מ"ר מוצע : 13.23 מ"ר לא צוין האם קיימים ממדים או חדרים מחוזקים בדירות הקיימות . בשיחה מול עורך הבקשה הובהר כי לא מוצע ממ"ד מאחר והשכנים בקומה מתחת מתנגדים לכך, לכן מוצע חזר מחוזק. 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 : 30023ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התוכניות החלות : תוכנית המתאר 62 של ירושלים. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת.	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.5889/5202 שהוגש מיום: 5202/60/03 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 2 נוסף על כך הבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים. היות וקיימת סטייה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה. היתרים קודמים: לא אותרו מסמכים הקשורים למספר ההיתר הצוין בהרמוניקה יש להוכיח היתר רלוונטי לבינוי הקיים או לחלופין תצ"א מלפני שנת 1976 המתאימה לקיים הכולל תאריך וחתימה, אך ישנם היתרים קיימים המתייחסים לתוספות בנייה בחלקה זו. להלן היתר רלוונטי לבקשה המוצעת. תיק מס' 1981/0.600 בו מוצע תוספת בניה לבניין קיים, סגירת מרפסת לצורך חדר. הבקשה המוצעת עבור החדר המחוזק, ממוקם מעל הבינוי הקיים כמפורט בתיק הנ"ל. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות - ל"ר לבקשה זו, כיוון שלא מבוקשת בניה מעבר. גבהים גובה מירבי לא יעלה על 16 מ' - ל"ר, כיוון שלא מבוקש שינוי בגובה. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע.		

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 2 29% בכל קומה ו 87% ב-3 קומות. פרוט תוספת הבניה המבוקשת: תוכנית קומה ב' מפלס +8.08 מבוקשת תוספת חדר מחוזק בחזית הצפונית בשטח של 14.89 מ"ר. ע"פ המדיניות ניתן לחשב את החדר המחוזק כשטח שירות. סה"כ שטח שירות: קיים: 7.31 מ"ר מוצע: 13.23 מ"ר לא צוין האם קיימים ממדים או חדרים מחוזקים בדירות הקיימות. בשיחה מול עורך הבקשה הובהר כי לא מוצע ממ"ד מאחר והשכנים בקומה מתחת מתנגדים לכך, לכן מוצע חזר מחוזק. תנאים שהוגשו טרם דיון: חו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 52020/10/23, ע"י כהנה ענבל סבי. חו"ד יחידת שימור- הבקשה אושרה ע"י ב-14/01/20026 ע"י הלוי קארין. התנגדויות התנגדות של סימה שמחה זרזר, מתגוררת בדירה מס' 1.		

טענתה: " מבקשי בקשה זו בנו לפני מספר שנים בבניין זה.. אחת ממטרות הבניה הייתה לעלות את תחושת הביטחון, לכן ביקשו לבנות ממ"ד. במסגרת הבנייה הם אכן הוסיפו ממ"ד. הזוג בנה גם מעלית שתאפשר להם, בין היתר להגיע בזמן למרחב המוגן. בנוסף, חפרו מתחת לממ"ד זה ולדירה) זה כשלעצמו עירער את יסודות הבניין), ויצרו קומה נוספת שמהווה מרחב מוגן ראוי. בבנייה זו ואחרות, ניצלו הזוג את כל זכויות הבניה עד תום, ולרשותם יש ממ"ד. (הממ"ד המאושר בתיק 2012/573 הינו לדירה מספר 1 בקומת הקרקע, בהרמוניקה המאושרת לא הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים) התנגדות של דבורה ומשה יגר מתגוררים מתחת לדירה שחלה הבקשה. להלן מספר נקודות עיקריות מתוך מכתב ההתנגדות שהוגש ע"י עו"ד יעל אזולאי מטעם השכנים הנ"ל: - צורך התחשבות מיוחדת בשל מצבם האישי, הבנייה המבוקשת מתוכננת מעל חדר השינה בדירתם. - אי תיאום על כלל השכנים והיעדר חתימות כנדרש. -תוספת בניה נוספת מעבר לקומות שכבר אושרו בעבר לכן אין הצדקה להרחבה נוספת. -ניצול לא תקין של הממ"ד הקיים בקומת הקרקע.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

היות והבקשה המוצעת צומצמה לתחום קווי הבניין- ניתן לאשר.

התנגדות

התנגדות של סימה שמחה זרזר, מתגוררת בדירה מס' 1.

טענתה: " מבקשי בקשה זו בנו לפני מספר שנים בבניין זה.. אחת ממטרות הבניה הייתה לעלות את תחושת הביטחון, לכן ביקשו לבנות ממ"ד. במסגרת הבנייה הם אכן הוסיפו ממ"ד. הזוג בנה גם מעלית שתאפשר להם, בין היתר להגיע בזמן למרחב המוגן. בנוסף, חפרו מתחת לממ"ד זה ולדירה) זה כשלעצמו עירער את יסודות הבניין, ויצרו קומה נוספת שמהווה מרחב מוגן ראוי. בבנייה זו ואחרות, ניצלו הזוג את כל זכויות הבניה עד תום, ולרשותם יש ממ"ד.

(הממ"ד המאושר בתיק 2012/573 הינו לדירה מספר 1 בקומת הקרקע , בהרמוניקה המאושרת לא הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים).

התנגדות של דבורה ומשה יגר מתגוררים מתחת לדירה שחלה הבקשה .

להלן מספר נקודות עיקריות מתוך מכתב ההתנגדות שהוגש ע"י עו"ד יעל אזולאי מטעם השכנים הנ"ל - :צורך התחשבות מיוחדת בשל מצבם האישי, הבנייה המבוקשת מתוכננת מעל חדר השינה בדירתם - .אי תיאום על כלל השכנים והיעדר חתימות כנדרש- .תוספת בניה נוספת מעבר לקומות שכבר אושרו בעבר לכן אין הצדקה להרחבה נוספת- .ניצול לא תקין של הממ"ד הקיים בקומת הקרקע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2001/0556.02</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים+ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קדדשוב קרן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

רשב"ג 19, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	134	כן
30173	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5738	תחילת תוקף	04/08/2000			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים ברחוב רשב"ג 19.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה בעל 2 קומות מעל מפלס 0.00.

הבניין קיים ברחוב רשב"ג 19 שכונת גוננים, גוש 30173 חלקה 48.

מצב מוצע: הרחבה לבניין קיים ובניית ממ"ד וחדר רטוב בקומת קרקע לתת חלקה 2 לבית משפחת קדדשוב.

היתרים קודמים :

לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה.

ישנם היתרים להרחבות בנייה :

2001/0556.00 הונפק היתר בתאריך 24/07/2002 – תוספת בניה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה :

-הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי

-הקלה מקו בנין לשם בניית ממ"ד

תום מועד התנגדויות נכון ליום 21/04/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס

בוצע בדיקה באחראיות במסגרת דסק שרות במעמד התיק.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 03/06/2026 ע"י כהן איתמר.

חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 23/03/2026 ע"י כהנה ענבל.

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	יש לתת הסבר על מקור הזכויות ובנוסף להציג תכנית צל זהה לכולם.
	היתרים קודמים :
	לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה.
	ישנם היתרים להרחבות בנייה :

2001/0556.00 הונפק היתר בתאריך 24/07/2002 – תוספת בניה. שטחי בניה : ע"פ הטבלה בסעיף 9 (ג'). שטח עיקרי ס"הכ מותר : 572.11 מ"ר. קיים : 425.37 מ"ר. מוצע : 34.85 מ"ר. - בחזית מערבית מבקשים שטח עיקרי שלא ע"פ נספח, מה מקור הזכויות יש לתת הסבר ע"ג ההרמוניקה. שטח שירות ס"הכ מותר : 15.03 מ"ר. לא מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות אלא רק שטח לבניית ממ"ד. בקומה א' מפלס +2.90 קיימת מרפסת סגורה בחזית מערבית. בקומת הקרקע מתחת למרפסת שמעליה מוצע תוספת כשטח עיקרי , יש לתת הסבר מה מקור הזכויות לכך. הסגירה המוצעת מהווה שיפור אדריכלי , שכן היא משלימה את הבינוי הקיים ויוצרת חזית אחידה יותר. קיימת מרפסת בחזית מזרחית בהיתר מס' 2001/556.0 , אך לא מובן איך תהיה גישה לממ"ד הקומה מעל אף אם יוסיפו מבואה יהיו יותר מ-3 פאות חיצוניות, ע"פ התקנות סעיף 200 ממ"ד לא יכלול יותר משני פאות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. ממ"ד : בקומת הקרקע מפלס 0.00 מוצע ממ"ד מוגדל בחלקו הדרומי בשטח של כ- 15 מ"ר נטו הכולל חדר רטוב. מיקום הממ"ד מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת -ניתן לאשר. מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' , הנמוך מבניהם.		

המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 4.80 מ' . לכן מותר, 2 : 4.80 = 2.40 מ' מגבול המגרש. החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 36.1 מ' - אינו עומד במדיניות אך היות ולבניין יש 2 חזיתות קדמיות ובחזית הצידיית אין מספיק מרווח לממ"ד אזי מסתבר שממ"ד בחזית קדמית הנו האופציה היחידה. ההקלה שפורסמה לחריגת הממ"ד מקוו בנין הנה מיותרת וזאת בהתאם לתכנית תמ"א 1/1/א/40 . תכנית צל: הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. במפלס +2.90 יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית. יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ"ד. בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ"ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות. 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 : 5738 תחילת תוקף :	19/07/2026	חוות דעת תכנונית

04/08/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5738 תחילת תוקף 04/08/2000 (אזור מגורים מיוחד) 2054 תחילת תוקף 03/07/1975 דרך חדשה/הרחבה. תכנית מתאר לירושלים 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט ותשריט, התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה לכך. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5516.00 שהוגש מיום: 25/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום- לתוספת קומה. קו בניין ירוק- לתוספות בחזית הבניין. מס' קומות: מותר ע"פ התב"ע: 3 קומות. קיים: 2 קומות. לא מוצעת תוספת קומה לבקשה.		

מס' יח"ד : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד, אלה מוצע הרחבה יח"ד קיימת. גובה בניה : מותר : 9 מ' . קיים : 5.87 מ' . המוצע בבקשה לא כולל תוספת גובה. שטחי בניה : ע"פ הטבלה בסעיף 9 (ג'). שטח עיקרי ס"הכ מותר : 572.11 מ"ר. קיים : 425.37 מ"ר. מוצע : 34.85 מ"ר. - בחזית מערבית מבקשים שטח עיקרי שלא ע"פ נספח, מה מקור הזכויות יש לתת הסבר ע"ג ההרמוניקה. שטח שירות ס"הכ מותר : 15.03 מ"ר. לא מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות אלא רק שטח לבניית ממ"ד. בקומה א' מפלס +2.90 קיימת מרפסת סגורה בחזית מערבית. בקומת הקרקע מתחת למרפסת שמעליה מוצע תוספת כשטח עיקרי , יש לתת הסבר מה מקור הזכויות לכך. הסגירה המוצעת מהווה שיפור אדריכלי , שכן היא משלימה את הבינוי הקיים ויוצרת חזית אחידה יותר. קיימת מרפסת בחזית מזרחית בהיתר מס' 2001/556.0 , אך לא מובן איך תהיה גישה לממ"ד הקומה מעל אף אם יוסיפו מבואה יהיו יותר מ-3 פאות חיצוניות, ע"פ התקנות סעיף 200 ממ"ד לא יכלול יותר משני פאות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת.		

שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 9(ט') "תוספת הבניה (הקומה המוצעת) תבוצע בהינף אחד בלבד". - בבקשה המוצעת לא מבוקש תוספת קומה אלא רק סגירת מרפסת לשטח עיקרי לכן עומדים בסעיף. הריסות: סעיף 11 (א') – המבנים והגדרות שבתחום מגרש חדש מס' 1 והמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. המחסן המיועד להריסה בקומת הקרקע יהרס ע"י מגישי הבקשה לביתר לתוספת הבניה המוצעת בקומת הקרקע באגפו הצפון- מזרחי של הבניין ועל חשבונם. המבנים המיועדים להריסה באגפו הדרום- מזרחי של הבניין יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בקומת הקרקע באגפו הדרום- מזרחי של הבנין ועל חשבונם. (ב) המבנים והגדרות שבתחום הדרך הציבורית והמעברים הציבוריים להולכי רגל והמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בכפוף לאמור בסעיף 9 (ח,3) לעיל. ממ"ד: בקומת הקרקע מפלס 0.00 מוצע ממ"ד מוגדל בחלקו הדרומי בשטח של כ- 15 מ"ר נטו הכולל חדר רטוב. מיקום הממ"ד מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת -ניתן לאשר. מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 4.80 מ' . לכן מותר, $2 : 4.80 = 2.40$ מ' מגבול המגרש. החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 36.1 מ' . אינו עומד במדיניות אך היות ולבניין יש 2 חזיתות קדמיות ובחזית הצידיית אין מספיק מרווח לממ"ד אזי מסתבר שממ"ד בחזית קדמית הנו האופציה היחידה. ההקלה שפורסמה לחריגת הממ"ד מקוו בנין הנה מיותרת וזאת בהתאם לתכנית תמ"א 1/1/40 .		

תכנית צל: הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. במפלס +2.90 יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית. יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ"ד. בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ"ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות.		
הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי הקלה מקו בנין לשם בניית ממ"ד	31/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	רישום תצ"ר.	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	13
	אישור נכסים להפקעה.	14
	המחסן בקומת הקרקע יירס ע"י המבקשים באגף הצפון מזרחי (המבקש הנוכחי) ע"פ תשריט	15
	המבנים והגדרות שבתחום הדרך הציבורית והמערים הצובוריים והמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.	16

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

יש לתת הסבר על מקור הזכויות ובנוסף להציג תכנית צל זהה לכולם.

היתרים קודמים :

לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה.

ישנם היתרים להרחבות בנייה :

2001/0556.00 הונפק היתר בתאריך 24/07/2002 – תוספת בניה.

שטחי בניה :

ע"פ הטבלה בסעיף 9 (ג').

שטח עיקרי

ס"הכ מותר : 572.11 מ"ר.

קיים : 425.37 מ"ר.

מוצע : 34.85 מ"ר. - בחזית מערבית מבקשים שטח עיקרי שלא ע"פ נספח, מה מקור הזכויות יש לתת הסבר ע"ג ההרמוניקה.

שטח שירות

ס"הכ מותר : 15.03 מ"ר.

לא מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות אלא רק שטח לבניית ממ"ד.

בקומה א' מפלס +2.90 קיימת מרפסת סגורה בחזית מערבית.

בקומת הקרקע מתחת למרפסת שמעליה מוצע תוספת כשטח עיקרי, יש לתת הסבר מה מקור הזכויות לכך.

הסגירה המוצעת מהווה שיפור אדריכלי, שכן היא משלימה את הבינוי הקיים ויוצרת חזית אחידה יותר.

קיימת מרפסת בחזית מזרחית בהיתר מס' 2001/556.0, אך לא מובן איך תהיה גישה לממ"ד הקומה מעל אף אם יוסיפו מבואה יהיו יותר מ-3 פאות חיצוניות, ע"פ התקנות סעיף 200 ממ"ד לא יכלול יותר משני פאות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת.

ממ"ד :

בקומת הקרקע מפלס 0.00 מוצע ממ"ד מוגדל בחלקו הדרומי בשטח של כ- 15 מ"ר נטו הכולל חדר רטוב.

מיקום הממ"ד מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת - ניתן לאשר.

מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם.

המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 4.80 מ'.

לכן מותר, $2 : 4.80 = 2.40$ מ' מגבול המגרש.

החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 36.1 מ'. - אינו עומד במדיניות אך היות ולבניין יש 2 חזיתות קדמיות ובחזית הצידית אין מספיק מרווח לממ"ד אזי מסתבר שממ"ד בחזית קדמית הנו האופציה היחידה.

ההקלה שפורסמה לחריגת הממ"ד מקוו בנין הנה מיותרת וזאת בהתאם לתכנית תמ"א 40/א/1/1.

תכנית צל:

הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת.

במפלס +2.90 יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ-3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית.

יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ"ד.

בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ"ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2007/0428.03</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות יח"ד חדשות ע"פ שיתוף הכוללות ממדים, מרפסות, מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוכריס מאיר
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בורושינסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

יהושע בן נון 31, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30004	103	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב יהושע בן נון 31 .

מדובר בבניין אשר חציו בנוי וכעת מבוקש לבצע השלמת בניה בקיר המשותף- הבניה הקיימת כיום הינה קומת קרקע.

היתרים קודמים :

בסמיכות ל- 5 קומות שאושרו בבקשה מס' 2007/428.02 וכעת בנקודה 3 הבעלים הנוספים בחלקה מעוניינים לבצע את הבניה.

בנוסף קיים היתר בניה נוסף, מס' בקשה 2007/428.00 אשר הופק בתאריך 2.8.2010 לתוספת 3 קומות מעל

בניין קיים בן קומה אחת, על מחצית הגג הסמוך לבקשה .

בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבקשה הוגשה ע"י יפוי כוח של עו"ד כיוון שמדובר במס' של יורשים בתת חלקה מס' 1 אשר הינם מבקשים את הבניה בבקשה זו .

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149 במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות- :

-הקלה של 6% חלק יחסי (במקרה הזו מחולק ל-2).

-הקלה של 2.5% עבור 2 קומות נוספות.

-הקלה של 2.5% עבור זכויות מעלית.

-הקלה בגובה בנין מעבר ל12.5מ' המותרים.

-חריגה מקווי בנין בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית 10% עם פתחים.

-קומת מחסנים עילי.

-חריגה בקווי בנין 30% לקיר ללא פתחים בחזית דרומית.

-מחסנים ב20 מ"ר מעבר ל8% המותרים.

כל ההקלות הכמותיות מהוות 50% מההקלה המותרת לחלקה, ע"מ לשמור לשכן הנוסף בחלקה את הזכויות המגיעות לו.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 20/08/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 12/03/2025 ע"י אלגרבל טליה.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 14/04/2026 ע"י כהנה ענבל.

-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה בתאריך 23/10/2025 ע"י מרסיאנו חיה אושרת.

-חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 4229/10/20 ע"י מזרחי שני.

-חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 14/10/2024 ע"י שעיו גאולה.

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתאריך 06/11/2024 ע"י קורזבסקי שילת.

מידע קודם

	מתאריך	

היות והבקשה שונה מפתיחת תיק ובנוסף מדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית מתאר שטח המגרש הינו 573 מ"ר, ניתן לאשר 78% אחוז ב- 3 קומות- 446.94 מ"ר. שטחים עיקריים: קיים- 339.26 מ"ר. מוצע- 188.03 מ"ר. – עומד במותר. שטחי שירות: קיים- ע"פ היתר קודם 165.72 מ"ר. מוצע מתחת לקרקע- 96.74 מ"ר. מוצע מעל הקרקע- 154.46 מ"ר. הבקשה כוללת הקלות כמותיות לתוספת שטחים, ע"מ להגדיל את נפח הבינוי שניתן לאשר, פרוט השטחים המבוקשים מכוח הקלות כמותיות: -מ"ר $573 \times 78\% = 446.94$ שטח עיקרי המותר לבניה 2: $446.94 = 223.47$ מ"ר לנכס המבוקש. -מ"ר $573 \times 6\% = 34.38$ -מ"ר $573 \times 2.5\% = 14.32$, ניתן לאשר הקלה לעניין תוספת קומה מקסימום תוספת של 5%, ההקלה מציגה תוספת שטחים כפולה. -מ"ר $573 \times 5\% = 28.65$, השלמת גג. סה"כ שטח עיקרי בחלקה כולל הקלות: $446.94 + 91.66 = 538.60$ מ"ר. בהיתר 07/428.2 נוצלו 346.3 מ"ר מתוכם 2.5 עבור מעלית בשטח של כ- 14.33 מ"ר כך שלאחר קיזוזו נוצלו 322 מ"ר. נותר לניצול: 206 מ"ר שטחים עיקריים. הוצג ע"ג ההרמוניקה הסבר שטחים ומקור זכויות הבניה, עומד	19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית: משלוח הודעות לפי תקנה 36

במותר. עובי קירות- הקירות מחושבים ע"פ 27 ס"מ כמותר בתיק 2007/428.2 אושר לפי עובי קירות זה. ממ"ד מבוקשים ממ"דים מוגדלים בחלקו הדרומי של המבנה, מדובר בתוספת ושינוי למבנה קיים- מוצעת סככה קיימת להריסה, הממ"ד במיקום זה מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת -ניתן לאשר. מוצע 5 ממדים בעמודה אחת בשטח של כ- 9 מ"ר נטו + 3 מ"ר נטו לחדר רטוב ובנוסף מבואה בשטח של כ- 2.31 מ"ר. הוצג ע"ג ההרמוניקה אישור מהנדס שהממ"ד בקומת הקרקע אינו פוגע ביסודות הבניין. מרפסות זיז מפלס 3.60 + מוצעת מרפסת זיז בחזית דרום מזרחית צידית ניתן לחרוג מקו בניין צידי 1' מקו בניין מוצעת 1 מ' מקו בניין. - עומד במותר. עומק- 71 מ'. רוחב- 5.84 מ'. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה - ראה פרוט ב"קווי בניין. מפלס 6.70 + מוצעת מרפסת זיז בחזית מערבית קדמית, ניתן לחרוג מקו בניין קדמי 1/3 מהמרווח ללא צורך בפרסום הקלה, המרווח- 6 מ' לכן ניתן לחרוג 2 מ'- מוצע 1.5 מ', ניתן לאשר. עומק- 2.14 מ'. רוחב- 6 מ'. תוספת זו מקיימת צמד מרפסות. מוצעת מרפסת גג בחזית צידית בשטח של כ-22.92 מ"ר ובחריגה של כ- 37 ס"מ מקו בניין , פורסמה הקלה לחריגה מקווי בנין בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית 10% עם פתחים. היות והמרווח הינו 4 מ' ניתן לחרוג 40 ס"מ – לכן עומד במותר, ובנוסף מוצע גג ללא שימוש.		

עומק- 1.94 מ'. רוחב- 10.73 מ'. בנוסף מוצעת מרפסת זיז במפלס +9.80 אשר מקרה חלק מהמרפסת גג במפלס +6.70 אזור זה חושב כמרפסת מקורה היות והתכנית הינה תכנית מתאר. מפלס +9.80 מוצעת מרפסת זיז בחזית צידית בשטח של כ- 8.98 מ"ר וממוקמת בתחום קווי הבניין אך הינה מקרה את המרפסת גג שמתחתיה . עומק- 1.50 מ'. רוחב- 6 מ'. מפלס +12.90 מוצעת מרפסת גג בחזית דרום מזרחית צידית החורגת 29 ס"מ מקו בניין, פורסמה הקלה לעניין זה -ראה פרוט ב"קווי בניין. עומק- 3.50 מ'. רוחב- 3.56 מ'. תימוכין קנייניים מדובר בבניה בשטח משותף, הבקשה כוללת הסכם בת משותף הכולל פרוט לגבי החלוקה הקניינית בין כלל הבעלים, יש להגיש חתימות נדרשות היות והבקשה השתנתה מפתיחת התיק ובנוסף מדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30004 תחילת תוקף : 16/07/1959	19/07/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התו כנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת הוראות סטייה ניכרת . נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5960.00 שהוגש מיום: 15/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה חורגת מקווי הבניין, ההקלות שפורסמו: - חריגה מקווי בנין בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית 10% עם פתחים. - חריגה בקווי בנין 30% לקיר ללא פתחים בחזית דרומית. ההקלות שפורסמו עומדות בתקנות סטייה ניכרת, ניתן לאשר- החריגות המוצעות עומדות בהקלות אלו, ניתן לאשר. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת מרתף- בוקשה הקלה לתוספת 2 קומות, "הקלה של 2.5% עבור 2 קומות נוספות"- ניתן לאשר את תוספת הקומות, מס' הקומות זהה לחציו השני של הבניין, מהווה שיפור עיצובי ומראה אחיד כלפי רחוב. מספר יח"ד קיים: 5 יח"ד.		

מוצע: תוספת 4 יח"ד סה"כ בבניין זה 9 יח"ד, ניתן לאשר. גובה ניתן לאשר באזור מגורים 1 בניה עד גובה של 12.5 מ', בוקשה הקלה לעניין זה "הקלה בגובה בנין מעבר ל- 12.5 מ' המותרים" סה"כ גובה מוצע 17.39 מ', בהתאם לחציו של הבניין הקיים בהיתר, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית אינה כוללת הוראה לעניין שלביות ביצוע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית מתאר שטח המגרש הינו 573 מ"ר, ניתן לאשר 78% אחוז ב- 3 קומות- 446.94 מ"ר. שטחים עיקריים: קיים- 339.26 מ"ר. מוצע- 188.03 מ"ר. – עומד במותר. שטחי שירות: קיים- ע"פ היתר קודם 165.72 מ"ר. מוצע מתחת לקרקע- 96.74 מ"ר. מוצע מעל הקרקע- 154.46 מ"ר. הבקשה כוללת הקלות כמותיות לתוספת שטחים, ע"מ להגדיל את נפח הבינוי שניתן לאשר, פרוט השטחים המבוקשים מכוח הקלות כמותיות: -מ"ר $573 \times 78\% = 446.94$ שטח עיקרי המותר לבניה 2: $446.94 = 223.47$ מ"ר לנכס המבוקש. -מ"ר $573 \times 6\% = 34.38$ -מ"ר $573 \times 2.5\% = 14.32$, ניתן לאשר הקלה לעניין תוספת קומה מקסימום תוספת של 5%, ההקלה מציגה תוספת שטחים כפולה. -מ"ר $573 \times 5\% = 28.65$, השלמת גג.		

סה"כ שטח עיקרי בחלקה כולל הקלות : $538.60 = 446.94 + 91.66$ מ"ר. בהיתר 07/428.2 נוצלו 346.3 מ"ר מתוכם 2.5 עבור מעלית בשטח של כ- 14.33 מ"ר כך שלאחר קיזוזו נוצלו 322 מ"ר. נותר לניצול : 206 מ"ר שטחים עיקריים. הוצג ע"ג ההרמוניקה הסבר שטחים ומקור זכויות הבניה, עומד במותר. עובי קירות- הקירות מחושבים ע"פ 27 ס"מ כמותר בתיק 2007/428.2 אושר לפי עובי קירות זה. מרפסת שירות מבוקשות מרפסות שרות בהיקף נרחב, הבקשה נבחנה ואושרה ע"י מחלקת שימור. ממ"ד מבוקשים ממ"דים מוגדלים בחלקו הדרומי של המבנה, מדובר בתוספת ושינוי למבנה קיים- מוצעת סככה קיימת להריסה, הממ"ד במיקום זה מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת -ניתן לאשר. מוצע 5 ממדים בעמודה אחת בשטח של כ- 9 מ"ר נטו + 3 מ"ר נטו לחדר רטוב ובנוסף מבואה בשטח של כ- 2.31 מ"ר. הוצג ע"ג ההרמוניקה אישור מהנדס שהממ"ד בקומת הקרקע אינו פוגע ביסודות הבניין. מרפסות זיז מפלס 3.60 + מוצעת מרפסת זיז בחזית דרום מזרחית צידית ניתן לחרוג מקו בניין צידי 1' מקו בניין מוצעת 1 מ' מקו בניין. - עומד במותר. עומק- 71 מ'. רוחב- 5.84 מ'. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה - ראה פרוט ב"קווי בניין. מפלס 6.70 + מוצעת מרפסת זיז בחזית מערבית קדמית, ניתן		

לחרוג מקו בניין קדמי 1/3 מהמרווח ללא צורך בפרסום הקלה, המרווח- 6 מ' לכן ניתן לחרוג 2 מ'- מוצע 1.5 מ', ניתן לאשר. עומק- 2.14 מ'. רוחב- 6 מ'. תוספת זו מקיימת צמד מרפסות. מוצעת מרפסת גג בחזית צידית בשטח של כ-22.92 מ"ר ובחריגה של כ- 37 ס"מ מקו בניין, פורסמה הקלה לחריגה מקווי בנין בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית 10% עם פתחים. היות והמרווח הינו 4 מ' ניתן לחרוג 40 ס"מ – לכן עומד במותר, ובנוסף מוצע גג ללא שימוש. עומק- 1.94 מ'. רוחב- 10.73 מ'. בנוסף מוצעת מרפסת זיו במפלס +9.80 אשר מקרה חלק מהמרפסת גג במפלס +6.70 אזור זה חושב כמרפסת מקורה היות והתכנית הינה תכנית מתאר. מפלס +9.80 מוצעת מרפסת זיו בחזית צידית בשטח של כ- 8.98 מ"ר וממוקמת בתחום קווי הבניין אך הינה מקרה את המרפסת גג שמתחתיה . עומק- 1.50 מ'. רוחב- 6 מ'. מפלס +12.90 מוצעת מרפסת גג בחזית דרום מזרחית צידית החורגת 29 ס"מ מקו בניין, פורסמה הקלה לעניין זה -ראה פרוט ב"קווי בניין. עומק- 3.50 מ'. רוחב- 3.56 מ'. מחסנים מוצעים 5 מחסנים ב שטח של 85.47 מ"ר. הוצג ע"ג ההרמוניקה סה"כ שטחי המחסנים המותרים ע"פ ההקלה שפורסמה - לשטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% , לכן עומד במותר. תימוכין קנייניים מדובר בבניה בשטח משותף, הבקשה כוללת הסכם בת משותף הכולל פרוט לגבי החלוקה הקניינית בין כלל הבעלים, יש להגיש חתימות נדרשות היות והבקשה השתנתה מפתחת התיק ובנוסף		

מדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות.		
יש להבהיר את עניין ההסכמות שהוגשו בפתחת הבקשה לגבי הבניה ע"ג רכוש משותף. לא הוכח מקור זכויות מדויק לאופן חישוב כלל תוספות הבניה המוצעות, הבקשה כוללת "מרפסות שירות" המתכוננות בשונה מהנחיות אגף הרישוי- לא ניתן לאשר את השטחים באופן זה, לא התקבלו כלל האישורים הנדרשים מהמחלקות השונות כתנאי לדיון בוועדה- איכות הסביבה, שפ"ע, שימור. נדרש להוסיף הקלה לעניין עומק מרפסת זיז, ולהסיר את ההקלות שלא ניתן לאשרן במסגרת בקשה זו- כפי שיפורט. הבקשה כוללת תוספת בריכה פרטית- לא בטוח שאכן הגדרה זו מתאימה לבריכה המוצעת וכן, יש להציע בהתאם להנחיות מהנדס העיר, כפי שיפורט- בנוסף יש לשקול להחליף את המיקום בין מקומות החניה המוצעות לבריכה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית מתאר שטח המגרש הינו 573 מ"ר, ניתן לאשר 78% אחוז ב- 3 קומות- 446.94 מ"ר. מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- יש לדייק את השטחים בהתאם להיתר קיים, מס' בקשה 2007/428.02. הבקשה כוללת הקלות כמותיות לתוספת שטחים, ע"מ להגדיל את נפח הבינוי שניתן לאשר, פרוט השטחים המבוקשים מכוח הקלות כמותיות: $573 \times 78/2 = 223.47$ מ"ר. $573 \times 3\%$ (מחצית מהקלה של 6%) $= 17.19$ מ"ר. $573 \times 2.5\% = 14.32$ מ"ר, ניתן לאשר הקלה לעניין תוספת קומה מקסימום תוספת של 5%, ההקלה מציגה תוספת שטחים כפולה. $573 \times 5\% =$ עבור מעלית, לא ניתן לאשר תוספת מעלית כיוון שמסגרת בקשה זו לא מוצעת מעלית, ובמסגרת תוספת בניית מעלית השטחים שניתן לאשר אמורים להיות מיועדים למעלית בלבד ולא להגדלת נפח הבינוי באופן כללי, נדרש להסיר מהבקשה את השטח שנוסף על חשבון הקלה זו.	12/02/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

573x 5% להשלמת דירת גג- 28.65 מ"ר, הבקשה לא מציגה השלמת דירת גג אלא תוספת בניה מסיבית על הבניין, לא ניתן לאשר ויש להסיר ממניין השטחים המוצעים, וכן לא ניתן לבקש בפעימה אחת, יש לבטל סה"כ שטחי הבניה שניתן לאשר בבקשה זו הם : 223.47+ 14.32+17.19= 269.30 מ"ר, יש לארגן את החישוב כך שיהיה ניתן לבחון בהתאמה לשטח המאושר, כרגע לא ניתן לוודא עמידה בזכויות הבניה, אולם על פניו נראה שהבקשה צומצמה באופן די משמעותי, ויש לתקן. נראה שסה"כ ניתן לאשר במסגרת בקשה זו כ- 510 מ"ר- בשתי הבקשות, יש לתקן כנדרש ולעשות סדר בהקלות המוצעות כיוון שחלקן מבוקשות באופן מלא וחלקן יחסית לחצי מהמבנה שבו מבוקשת הבניה בבקשה זו. מדרגות משותפות : המדרגות במפלסים הקיימות מחושבות כ"עיקרי" בהתאם לנדרש, נדרש להציג את חישוב שטחי הפודסטים כניסה לדירות כ-"עיקרי". מרפסות שירות- בנוסף, מבוקשות מרפסות שרות בהיקף נרחב מאד אשר מתבססות על המרת שטחים עיקריים ובכך לייצור עודף שטחים לתוספת יח"ד במבנה הקיים, התכנון המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית ומבחינה עיצובית. מטרת מרפסות השירות נועדה לסייע לחדרים עיקריים במבנה ולא כהגדלת נפח המבנה- יש להציג תכנון התואם לנוהל המחלקתי עבור מרפסות שרות והוא : 1. זכויות הבניה שניתן לממש מכוח תוכנית המתאר- עומדים בדרישה. 2. המרחק לקיר החיצוני לא יעלה על 1.50 מ'- לא עומדים בדרישה זו לאורך כל המרפסות. 3. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן- נדרש לתקן ולהציג לאורך כל הקירות בהן נדרש להציג את חיפוי האבן. 4. פתח הדלת מבפנים אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 מ'- יש להוסיף מידות ודלתות ע"ג ההרמוניקה. 5. שטח המרפסות בהתאם לחדר ממנו מגיעים אליהם- לא עומדים בדרישה, יש לתקן ולעמוד בדרישות עבור סלון, מטבח וחדר רחצה/ שירותים. 6. על החלון החיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן- לא		

עומדים בדרישה, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 3.10- במפלס זה מוצעים 5 מחסנים בשטח של 85.71 מ"ר, יש להציג חישוב של כל מחסן ביחס לדירה המוצעת, בוקשה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% מגודל דירה. הבקשה מציגה הורדת עובי קירות בשטח 2.90 מ"ר- לא ניתן לאשר הורדת עובי קיר, נדרש לתקן. יש לחשב עובי קיר בין 27 ס"מ ל- 29 ס"מ- תלוי בסוג הבניה. מפלס זה כולל מבואה ומדרגות בשטח של 8.13 מ"ר, מחושב כנדרש. מוצעים 2 חצרות אנגליים בחזית צפונית בעומק של 80 ס"מ ובחזית מערבית בעומק של 120 ס"מ, ניתן לאשר את האיוורור המוצע. כלפי חזית דרומית מוצעות 4 דלתות אש, 2 דלתות מכל מחסן- מחסן מס' 2 ומחסן מס' 9. לא ניתן לאשר יציאות נוספות ממחסן- אולם בחלקו הבנוי של הבניין כן אושר פתרון זהה אשר היציאה הינה לחצר שירות. בחלקו השני של הבניין הכניסה למחסן הינה מבחוץ ואין כניסה פנימית – כך שלא מדובר במקרה זהה ולכן בבקשה זו נדרש לבטל את היציאות החוצה והכניסה תהיה מבפנים. כמו"כ, חלק מהמחסנים עם 2 חלונות, יש לחדד כי ניתן לאשר לכל מחסן דלת פנימית אחת וחלון אחד 80/60, יש לתכנן פתרון של חצרות אנגליות בחזית לכיוון דרום. יש להציג ניקוזים ושיפועים לקליטת מי נגר במפלס זה. גובה חלל המחסנים הינו 220 ס"מ, ניתן לאשר. קונטור קומת המחסנים חורגת מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", ניתן לאשר החריגות המוצעות. תוכנית קומת קרקע ופיתוח- מפלס 0.60- במפלס זה מבוקשת תוספת בניה של ממ"ד בחלקו הדרומי של המבנה, מדובר בתוספת ושינוי למבנה קיים- מוצעת סככה קיימת להריסה, הממ"ד במיקום זה מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת- ניתן לאשר. בנוסף, מוצע תוספת של 12.33 מ"ר עיקרי ו- 11.79 מ"ר עבור מרפסות שירות שמקוזזות משטח עיקרי קיים- לא ניתן לאשר את המרפסות השירות כפי שמבוקשות, ראה פרוט "מרפסות שירות", יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינה.		

בנוסף מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. הבקשה מציגה תוספת בריכה החורגת מקו בניין קדמי, הבריכה כוללת חדר מכונות שאין פרוט מספק לגביו- יש להוסיף חתך מקומי המציג את הגובה המוצע ביחס למפלס הקרקע, יתכן כי תדרש תוספת הקלה לגבי מיקומו. לעניין בריכת שחיה- הבריכה המוצעת בשטח של 8.681 מ"ר, ממוקמת מחוץ לגבולות קווי הבניין בצידו הצפוני של המגרש אישור בריכת שחיה מצריך אישורים מסוימים, גידור תקין- ע"ב מציג את פרט גידור כנדרש וכן הוגש תצהיר מהנדס קונסטרוקציה כפי הנדרש. עפ"י הוראות התקנות בריכת שחיה פרטית הינה עבור שימוש של לא יותר מ- 4 יח"ד, הבקשה הינה סה"כ עבור 5 יח"ד- יש לקבל הבהרה האם הבקשה עומדת בתקנה זו, במידה ולא, הגדרת הבריכה אינה "פרטית" ויש לפעול בהתאם לשינוי הגדרתה. הבריכה ממוקמת בחזית הקדמית של המבנה בחזית קדמית ובחריגה צידית- חריגה בחזית קדמית הגובלת בדרך ניתן לאשר תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש- המרחק המוצע מגבול מגרש הינו 1.4 מ', עומדים בדרישה. לגבי חזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה- יש להציג מיקום שונה ביחס לחזית הצידית אשר תציג את מיקום הבריכה בגבולות קווי הבניין- ניתן לשקול להחליף את מיקום הבריכה עם החניות המוצעות ע"מ לעמוד במדיניות אגף הרישוי לעניין בריכה פרטית. תוכנית קומה א'- מפלס +3.60 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 4, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינה. בנוסף מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 12.00 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר.	

אולם, מיקום המרפסת הינו בחלקו לאחר מרפסת שירות- לא ניתן לאשר תכנון של "שטח עיקרי"- "מרפסת שירות"- "מרפסת זיז"- יש להציג תכנון שונה בהתאם למדיניות אגף הרישוי. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין". תוכנית קומה ב'- מפלס +06.7 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 6, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הציידית מבוקשת מרפסת גג בשטח של 13.25 מ"ר, בעומק של 2.14 מ', ניתן לאשר, אולם, יש לבטל את החפיפה בין מרפסת הגג ומרפסת השירות, לא ניתן לאשר כך. תוכנית קומה ג'- מפלס +09.8 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 8, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 12.03 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר. אולם, מיקום המרפסת הינו בחלקו לאחר מרפסת שירות- לא ניתן לאשר תכנון של "שטח עיקרי"- "מרפסת שירות"- "מרפסת זיז"- יש להציג תכנון שונה בהתאם למדיניות אגף הרישוי. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין". תוכנית קומה ד'- מפלס +12.90		

במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 9, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 5.98 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר. בחזית צידית, דרומית, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 2.57 מ"ר, ניתן לאשר. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין". תוכנית קומת גג מפלס +15.97 במפלס זה מוצגים המערכות הטכניות לשימוש הדירות בחלק זה של הבניין, ניתן לאשר. הערה כללית למרפסות- בהסתכלות על החזית הצפון מערבית הסופית לא נמצא שיש שפה עיצובית משותפת אשר משלימה את התכנון בין המרפסות המוצעות בבקשה הנוכחית למאשר בחלקו השני של הבניין כך שבכל צד המרפסות הן בשפה אחרת שונה. יש לתכנן בצורה שתתאים לקיים ותדבר בשפה אחידה במיוחד שמדובר בחזית קדמית- לאחר ביצוע שינויי התכנון ועיצוב החזיתות יש לקבל את אישור ר"צ לשינויים המוצעים. תימוכין קנייניים מדובר בבניה בשטח משותף לרבות החניה והבריכה, הבקשה כוללת הסכם בת משותף הכולל פרוט לגבי החלוקה הקניינית בין כלל הבעלים, יש להבהיר את הנושא הקנייני לבוחנת הרישוי ולוודא שהכל מוסכם והוגשו החתימות הנדרשות לפתיחת הבקשה כיוון שמדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות.		

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
יש להבהיר את עניין ההסכמות שהוגשו בפתיחת הבקשה לגבי הבניה ע"ג רכוש משותף. לא הוכח מקור זכויות מדויק לאופן חישוב כלל תוספות הבניה המוצעות, הבקשה כוללת "מרפסות שירות" המתכוננות בשונה מהנחיות אגף הרישוי- לא ניתן לאשר את השטחים באופן זה, לא התקבלו כלל האישורים הנדרשים מהמחלקות השונות כתנאי לדיון בוועדה- איכות הסביבה, שפ"ע, שימור. נדרש להוסיף הקלה לעניין עומק מרפסת זיז, ולהסיר את ההקלות שלא ניתן לאשרן במסגרת בקשה זו- כפי שיפורט. הבקשה כוללת תוספת בריכה פרטית- לא בטוח שאכן הגדרה זו מתאימה לבריכה המוצעת וכן, יש להציע בהתאם להנחיות מהנדס העיר, כפי שיפורט- בנוסף יש לשקול להחליף את המיקום בין מקומות החניה המוצעות לבריכה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית מתאר שטח המגרש הינו 573 מ"ר, ניתן לאשר 78% אחוז ב- 3 קומות- 446.94 מ"ר. מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- יש לדייק את השטחים בהתאם להיתר קיים, מס' בקשה 2007/428.02. הבקשה כוללת הקלות כמותיות לתוספת שטחים, ע"מ להגדיל את נפח הבינוי שניתן לאשר, פרוט השטחים המבוקשים מכוח הקלות כמותיות: -573 x 78/2 = 223.47 מ"ר. -573 x 3% (מחצית מהקלה של 6%) = 17.19 מ"ר. -573 x 2.5% = 14.32 מ"ר, ניתן לאשר הקלה לעניין תוספת קומה מקסימום תוספת של 5%, ההקלה מציגה תוספת שטחים כפולה. -573 x 5% = עבור מעלית, לא ניתן לאשר תוספת מעלית כיוון	22/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שמסגרת בקשה זו לא מוצעת מעלית, ובמסגרת תוספת בניית מעלית השטחים שניתן לאשר אמורים להיות מיועדים למעלית בלבד ולא להגדלת נפח הבינוי באופן כללי, נדרש להסיר מהבקשה את השטח שנוסף על חשבון הקלה זו. 573-x 5% להשלמת דירת גג- 28.65 מ"ר, הבקשה לא מציגה השלמת דירת גג אלא תוספת בניה מסיבית על הבניין, לא ניתן לאשר ויש להסיר ממניין השטחים המוצעים, וכן לא ניתן לבקש בפעימה אחת, יש לבטל סה"כ שטחי הבניה שניתן לאשר בבקשה זו הם : 223.47+ 14.32+17.19+14.32 = 269.30 מ"ר, יש לארגן את החישוב כך שיהיה ניתן לבחון בהתאמה לשטח המאושר, כרגע לא ניתן לוודא עמידה בזכויות הבניה, אולם על פניו נראה שהבקשה צומצמה באופן די משמעותי, ויש לתקן. נראה שסה"כ ניתן לאשר במסגרת בקשה זו כ- 510 מ"ר- בשתי הבקשות, יש לתקן כנדרש ולעשות סדר בהקלות המוצעות כיוון שחלקן מבוקשות באופן מלא וחלקן יחסית לחצי מהמבנה שבו מבוקשת הבניה בבקשה זו. מדרגות משותפות : המדרגות במפלסים הקיימות מחושבות כ"עיקרי" בהתאם לנדרש, נדרש להציג את חישוב שטחי הפודסטים כניסה לדירות כ-"עיקרי". מרפסות שירות- בנוסף, מבוקשות מרפסות שרות בהיקף נרחב מאד אשר מתבססות על המרת שטחים עיקריים ובכך לייצור עודף שטחים לתוספת יח"ד במבנה הקיים, התכנון המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית ומבחינה עיצובית. מטרת מרפסות השירות נועדה לסייע לחדרים עיקריים במבנה ולא כהגדלת נפח המבנה- יש להציג תכנון התואם לנוהל המחלקתי עבור מרפסות שרות והוא : 1. זכויות הבניה שניתן לממש מכוח תוכנית המתאר- עומדים בדרישה. 2. המרחק לקיר החיצוני לא יעלה על 1.50 מ'- לא עומדים בדרישה זו לאורך כל המרפסות. 3. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן- נדרש לתקן ולהציג לאורך כל הקירות בהן נדרש להציג את חיפוי האבן. 4. פתח הדלת מבפנים אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 מ'- יש להוסיף מידות ודלתות ע"ג ההרמוניקה. 5. שטח המרפסות בהתאם לחדר ממנו מגיעים אליהם- לא עומדים בדרישה, יש לתקן ולעמוד בדרישות עבור סלון, מטבח		

וחדר רחצה/ שירותים. 6. על החלון החיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן- לא עומדים בדרישה, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 3.10- במפלס זה מוצעים 5 מחסנים בשטח של 85.71 מ"ר, יש להציג חישוב של כל מחסן ביחס לדירה המוצעת, בוקשה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% מגודל דירה. הבקשה מציגה הורדת עובי קירות בשטח 2.90 מ"ר- לא ניתן לאשר הורדת עובי קיר, נדרש לתקן. יש לחשב עובי קיר בין 27 ס"מ ל- 29 ס"מ- תלוי בסוג הבניה. מפלס זה כולל מבואה ומדרגות בשטח של 8.13 מ"ר, מחושב כנדרש. מוצעים 2 חצרות אנגליים בחזית צפונית בעומק של 80 ס"מ ובחזית מערבית בעומק של 120 ס"מ, ניתן לאשר את האיוורור המוצע. כלפי חזית דרומית מוצעות 4 דלתות אש, 2 דלתות מכל מחסן- מחסן מס' 2 ומחסן מס' 9. לא ניתן לאשר יציאות נוספות ממחסן- אולם בחלקו הבנוי של הבניין כן אושר פתרון זהה אשר היציאה הינה לחצר שירות. בחלקו השני של הבניין הכניסה למחסן הינה מבחוץ ואין כניסה פנימית – כך שלא מדובר במקרה זהה ולכן בבקשה זו נדרש לבטל את היציאות החוצה והכניסה תהיה מבפנים. כמו"כ, חלק מהמחסנים עם 2 חלונות, יש לחדד כי ניתן לאשר לכל מחסן דלת פנימית אחת וחלון אחד 80/60, יש לתכנן פתרון של חצרות אנגליות בחזית לכיוון דרום. יש להציג ניקוזים ושיפועים לקליטת מי נגר במפלס זה. גובה חלל המחסנים הינו 220 ס"מ, ניתן לאשר. קונטור קומת המחסנים חורגת מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", ניתן לאשר החריגות המוצעות. תוכנית קומת קרקע ופיתוח- מפלס 0.60- במפלס זה מבוקשת תוספת בניה של ממ"ד בחלקו הדרומי של המבנה, מדובר בתוספת ושינוי למבנה קיים- מוצעת סככה קיימת להריסה, הממ"ד במיקום זה מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת- ניתן לאשר.		

בנוסף, מוצע תוספת של 12.33 מ"ר עיקרי ו- 11.79 מ"ר עבור מרפסות שירות שמקוזזות משטח עיקרי קיים- לא ניתן לאשר את המרפסות השירות כפי שמבוקשות, ראה פרוט "מרפסות שירות", יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. הבקשה מציגה תוספת בריכה החורגת מקו בניין קדמי, הבריכה כוללת חדר מכונות שאין פרוט מספק לגביו- יש להוסיף חתך מקומי המציג את הגובה המוצע ביחס למפלס הקרקע, יתכן כי תדרש תוספת הקלה לגבי מיקומו. לעניין בריכת שחיה- הבריכה המוצעת בשטח של 8.681 מ"ר, ממוקמת מחוץ לגבולות קווי הבניין בצידו הצפוני של המגרש אישור בריכת שחיה מצריך אישורים מסוימים, גידור תקין- ע"ב מציג את פרט גידור כנדרש וכן הוגש תצהיר מהנדס קונסטרוקציה כפי הנדרש. עפ"י הוראות התקנות בריכת שחיה פרטית הינה עבור שימוש של לא יותר מ- 4 יח"ד, הבקשה הינה סה"כ עבור 5 יח"ד- יש לקבל הבהרה האם הבקשה עומדת בתקנה זו, במידה ולא, הגדרת הבריכה אינה "פרטית" ויש לפעול בהתאם לשינוי הגדרתה. הבריכה ממוקמת בחזית הקדמית של המבנה בחזית קדמית ובחריגה צידית- חריגה בחזית קדמית הגובלת בדרך ניתן לאשר תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש- המרחק המוצע מגבול מגרש הינו 1.4 מ', עומדים בדרישה. לגבי חזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה- יש להציג מיקום שונה ביחס לחזית הצידית אשר תציג את מיקום הבריכה בגבולות קווי הבניין- ניתן לשקול להחליף את מיקום הבריכה עם החניות המוצעות ע"מ לעמוד במדיניות אגף הרישוי לעניין בריכה פרטית. תוכנית קומה א'- מפלס +3.60 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 4, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 12.00 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש.		

המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר. אולם, מיקום המרפסת הינו בחלקו לאחר מרפסת שירות- לא ניתן לאשר תכנון של "שטח עיקרי"- "מרפסת שירות"- "מרפסת זיז"- יש להציג תכנון שונה בהתאם למדיניות אגף הרישוי. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין". תוכנית קומה ב'- מפלס +06.7 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 6, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הצידיית מבוקשת מרפסת גג בשטח של 13.25 מ"ר, בעומק של 2.14 מ', ניתן לאשר, אולם, יש לבטל את החפיפה בין מרפסת הגג ומרפסת השירות, לא ניתן לאשר כך. תוכנית קומה ג'- מפלס +09.8 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 8, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 12.03 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר. אולם, מיקום המרפסת הינו בחלקו לאחר מרפסת שירות- לא ניתן לאשר תכנון של "שטח עיקרי"- "מרפסת שירות"- "מרפסת זיז"- יש להציג תכנון שונה בהתאם למדיניות אגף הרישוי. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם		

למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין". תוכנית קומה ד'- מפלס 12.90+ במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 9, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 5.98 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר. בחזית צידית, דרומית, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 2.57 מ"ר, ניתן לאשר. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין". תוכנית קומת גג מפלס 15.97+ במפלס זה מוצגים המערכות הטכניות לשימוש הדירות בחלק זה של הבניין, ניתן לאשר. הערה כללית למרפסות- בהסתכלות על החזית הצפון מערבית הסופית לא נמצא שיש שפה עיצובית משותפת אשר משלימה את התכנון בין המרפסות המוצעות בבקשה הנוכחית למאושר בחלקו השני של הבניין כך שבכל צד המרפסות הן בשפה אחרת שונה. יש לתכנן בצורה שתתאים לקיים ותדבר בשפה אחידה במיוחד שמדובר בחזית קדמית- לאחר ביצוע שינויי התכנון ועיצוב החזיתות יש לקבל את אישור ר"צ לשינויים המוצעים. תימוכין קנייניים מדובר בבניה בשטח משותף לרבות החניה והבריכה, הבקשה כוללת הסכם בת משותף הכולל פרוט לגבי החלוקה הקניינית בין כלל הבעלים, יש להבהיר את הנושא הקנייני לבוחנת הרישוי		

ולוודא שהכל מוסכם והוגשו החתימות הנדרשות לפתיחת הבקשה כיוון שמדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. 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 : ג30004 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התוכנית החלה הינה תוכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת הוראות סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5960 שהוגש מיום : 15/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה חורגת מקווי הבניין, ההקלות שפורסמו : חריגה מקווי בנין בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית 10% עם פתחים	22/01/2025	חוות דעת תכנונית

-חריגה בקווי בנין 30% לקיר ללא פתחים בחזית דרומית ההקלות שפורסמו עומדות בתקנות סטיה ניכרת, ניתן לאשר- החריגות המוצעות עומדות בהקלות אלו, ניתן לאשר. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת מרתף- בוקשה הקלה לתוספת 2 קומות, "הקלה של 2.5% עבור 2 קומות נוספות"- ניתן לאשר את תוספת הקומות, מס' הקומות זהה לחציו השני של הבניין, מהווה שיפור עיצובי ומראה אחיד כלפי רחוב. מספר יח"ד לא מצוין מספר יח"ד- הבקשה מציגה תוספת 4 יח"ד מעבר ליח"ד הקיימת בחציו של מגרש זה ובחציו השני מאושרות 4 יח"ד, סה"כ נראה כי מבוקש לאשר בבניין זה 9 יח"ד, ניתן לאשר. גובה ניתן לאשר באזור מגורים 1 בניה עד גובה של 12.5 מ', בוקשה הקלה לעניין זה "הקלה בגובה בנין מעבר ל- 12.5 מ' המותרים" סה"כ גובה מוצע 17.39 מ', בהתאם לחציו של הבניין הקיים בהיתר, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית אינה כוללת הוראה לעניין שלביות ביצוע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית מתאר שטח המגרש הינו 573 מ"ר, ניתן לאשר 78% אחוז ב- 3 קומות- 446.94 מ"ר. מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- יש לדייק את השטחים בהתאם להיתר קיים, מס' בקשה 2007/428.02. הבקשה כוללת הקלות כמותיות לתוספת שטחים, ע"מ להגדיל את נפח הבינוי שניתן לאשר, פרוט השטחים המבוקשים מכוח הקלות כמותיות: -573 x 78/2 = 223.47 מ"ר. -573 x 3% (מחצית מהקלה של 6%) = 17.19 מ"ר. -573 x 2.5% = 14.32 מ"ר, ניתן לאשר הקלה לעניין תוספת קומה מקסימום תוספת של 5%, ההקלה מציגה תוספת שטחים כפולה. -573 x 5% = עבור מעלית, לא ניתן לאשר תוספת מעלית כיוון שמסגרת בקשה זו לא מוצעת מעלית, ובמסגרת תוספת בניית מעלית השטחים שניתן לאשר אמורים להיות מיועדים למעלית בלבד ולא להגדלת נפח הבינוי באופן כללי, נדרש להסיר מהבקשה את השטח שנוסף על חשבון הקלה זו.		

-573x 5% להשלמת דירת גג- 28.65 מ"ר, הבקשה לא מציגה השלמת דירת גג אלא תוספת בניה מסיבית על הבניין, לא ניתן לאשר ויש להסיר ממניין השטחים המוצעים, וכן לא ניתן לבקש בפעימה אחת, נדרש לבטל. סה"כ שטחי הבניה שניתן לאשר בבקשה זו הם : 223.47+ 14.32+17.19=14.32 269.30 מ"ר, יש לארגן את החישוב כך שיהיה ניתן לבחון בהתאמה לשטח המאושר, כרגע לא ניתן לוודא עמידה בזכויות הבניה, אולם על פניו נראה שהבקשה צומצמה באופן די משמעותי, ויש לתקן. נראה שסה"כ ניתן לאשר במסגרת בקשה זו כ- 510 מ"ר- בשתי הבקשות, יש לתקן כנדרש ולעשות סדר בהקלות המוצעות כיוון שחלקן מבוקשות באופן מלא וחלקן יחסית לחצי מהמבנה שבו מבוקשת הבניה בבקשה זו. מדרגות משותפות : המדרגות במפלסים הקיימות מחושבות כ"עיקרי" בהתאם לנדרש, נדרש להציג את חישוב שטחי הפודסטים כניסה לדירות כ-"עיקרי". מרפסות שירות- בנוסף, מבוקשות מרפסות שרות בהיקף נרחב מאד אשר מתבססות על המרת שטחים עיקריים ובכך לייצור עודף שטחים לתוספת יח"ד במבנה הקיים, התכנון המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית ומבחינה עיצובית. מטרת מרפסות השירות נועדה לסייע לחדרים עיקריים במבנה ולא כהגדלת נפח המבנה- יש להציג תכנון התואם לנוהל המחלקתי עבור מרפסות שרות והוא : 1. זכויות הבניה שניתן לממש מכוח תוכנית המתאר- עומדים בדרישה. 2. המרחק לקיר החיצוני לא יעלה על 1.50 מ'- לא עומדים בדרישה זו לאורך כל המרפסות. 3. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן- נדרש לתקן ולהציג לאורך כל הקירות בהן נדרש להציג את חיפוי האבן. 4. פתח הדלת מבפנים אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 מ'- יש להוסיף מידות ודלתות ע"ג ההרמוניקה. 5. שטח המרפסות בהתאם לחדר ממנו מגיעים אליהם- לא עומדים בדרישה, יש לתקן ולעמוד בדרישות עבור סלון, מטבח וחדר רחצה/ שירותים. 6. על החלון החיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן- לא עומדים בדרישה, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה.		

פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 3.10- במפלס זה מוצעים 5 מחסנים בשטח של 85.71 מ"ר, יש להציג חישוב של כל מחסן ביחס לדירה המוצעת, בוקשה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% מגודל דירה. הבקשה מציגה הורדת עובי קירות בשטח 2.90 מ"ר- לא ניתן לאשר הורדת עובי קיר, נדרש לתקן. יש לחשב עובי קיר בין 27 ס"מ ל- 29 ס"מ- תלוי בסוג הבניה. מפלס זה כולל מבואה ומדרגות בשטח של 8.13 מ"ר, מחושב כנדרש. מוצעים 2 חצרות אנגליים בחזית צפונית בעומק של 80 ס"מ ובחזית מערבית בעומק של 120 ס"מ, ניתן לאשר את האיוורור המוצע. כלפי חזית דרומית מוצעות 4 דלתות אש, 2 דלתות מכל מחסן- מחסן מס' 2 ומחסן מס' 9. לא ניתן לאשר יציאות נוספות ממחסן- אולם בחלקו הבנוי של הבניין כן אושר פתרון זהה אשר היציאה הינה לחצר שירות. בחלקו השני של הבניין הכניסה למחסן הינה מבחוץ ואין כניסה פנימית – כך שלא מדובר במקרה זהה ולכן בבקשה זו נדרש לבטל את היציאות החוצה והכניסה תהיה מבפנים. כמו"כ, חלק מהמחסנים עם 2 חלונות, יש לחדד כי ניתן לאשר לכל מחסן דלת פנימית אחת וחלון אחד 80/60, יש לתכנן פתרון של חצרות אנגליות בחזית לכיוון דרום. יש להציג ניקוזים ושיפועים לקליטת מי נגר במפלס זה. גובה חלל המחסנים הינו 220 ס"מ, ניתן לאשר. קונטור קומת המחסנים חורגת מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", ניתן לאשר החריגות המוצעות. תוכנית קומת קרקע ופיתוח- מפלס 0.60- במפלס זה מבוקשת תוספת בניה של ממ"ד בחלקו הדרומי של המבנה, מדובר בתוספת ושינוי למבנה קיים- מוצעת סככה קיימת להריסה, הממ"ד במיקום זה מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת- ניתן לאשר. בנוסף, מוצע תוספת של 12.33 מ"ר עיקרי ו- 11.79 מ"ר עבור מרפסות שירות שמקוזזות משטח עיקרי קיים- לא ניתן לאשר את המרפסות השירות כפי שמבוקשות, ראה פרוט "מרפסות שירות", יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגין. בנוסף מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה		

המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. הבקשה מציגה תוספת בריכה החורגת מקו בניין קדמי, הבריכה כוללת חדר מכונות שאין פרוט מספק לגביו- יש להוסיף חתך מקומי המציג את הגובה המוצע ביחס למפלס הקרקע, יתכן כי תדרש תוספת הקלה לגבי מיקומו. לעניין בריכת שחיה- הבריכה המוצעת בשטח של 8.681 מ"ר, ממוקמת מחוץ לגבולות קווי הבניין בצידו הצפוני של המגרש אישור בריכת שחיה מצריך אישורים מסוימים, גידור תקין- ע"ב מציג את פרט גידור כנדרש וכן הוגש תצהיר מהנדס קונסטרוקציה כפי הנדרש. עפ"י הוראות התקנות בריכת שחיה פרטית הינה עבור שימוש של לא יותר מ- 4 יח"ד, הבקשה הינה סה"כ עבור 5 יח"ד- יש לקבל הבהרה האם הבקשה עומדת בתקנה זו, במידה ולא, הגדרת הבריכה אינה "פרטית" ויש לפעול בהתאם לשינוי הגדרתה. הבריכה ממוקמת בחזית הקדמית של המבנה בחזית קדמית ובחריגה צידית- חריגה בחזית קדמית הגובלת בדרך ניתן לאשר תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש- המרחק המוצע מגבול מגרש הינו 1.4 מ', עומדים בדרישה. לגבי חזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה- יש להציג מיקום שונה ביחס לחזית הצידית אשר תציג את מיקום הבריכה בגבולות קווי הבניין- ניתן לשקול להחליף את מיקום הבריכה עם החניות המוצעות ע"מ לעמוד במדיניות אגף הרישוי לעניין בריכה פרטית. תוכנית קומה א'- מפלס +3.60 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 4, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 12.00 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר.		

אולם, מיקום המרפסת הינו בחלקו לאחר מרפסת שירות- לא ניתן לאשר תכנון של "שטח עיקרי"- "מרפסת שירות"- "מרפסת זיז"- יש להציג תכנון שונה בהתאם למדיניות אגף הרישוי. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין". תוכנית קומה ב'- מפלס +06.7 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 6, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הצידית מבוקשת מרפסת גג בשטח של 13.25 מ"ר, בעומק של 2.14 מ', ניתן לאשר, אולם, יש לבטל את החפיפה בין מרפסת הגג ומרפסת השירות, לא ניתן לאשר כך. תוכנית קומה ג'- מפלס +09.8 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 8, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 12.03 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר. אולם, מיקום המרפסת הינו בחלקו לאחר מרפסת שירות- לא ניתן לאשר תכנון של "שטח עיקרי"- "מרפסת שירות"- "מרפסת זיז"- יש להציג תכנון שונה בהתאם למדיניות אגף הרישוי. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין". תוכנית קומה ד'- מפלס +12.90 במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 9, ניתן לאשר את		

תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן. בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן. בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 5.98 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר. בחזית צידית, דרומית, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 2.57 מ"ר, ניתן לאשר. תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין". תוכנית קומת גג מפלס +15.97 במפלס זה מוצגים המערכות הטכניות לשימוש הדירות בחלק זה של הבניין, ניתן לאשר. הערה כללית למרפסות- בהסתכלות על החזית הצפון מערבית הסופית לא נמצא שיש שפה עיצובית משותפת אשר משלימה את התכנון בין המרפסות המוצעות בבקשה הנוכחית למאשר בחלקו השני של הבניין כך שבכל צד המרפסות הן בשפה אחרת שונה. יש לתכנן בצורה שתתאים לקיים ותדבר בשפה אחידה במיוחד שמדובר בחזית קדמית- לאחר ביצוע שינויי התכנון ועיצוב החזיתות יש לקבל את אישור ר"צ לשינויים המוצעים. תימוכין קנייניים מדובר בבניה בשטח משותף לרבות החניה והבריכה, הבקשה כוללת הסכם בת משותף הכולל פרוט לגבי החלוקה הקניינית בין כלל הבעלים, יש להבהיר את הנושא הקנייני לבוחנת הרישוי ולוודא שהכל מוסכם והוגשו החתימות הנדרשות לפתיחת הבקשה כיוון שמדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות.		

יש לתקן הערות בדיוק ע"ג ההרמוניקה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 29/10/2024, " תוספת 4 יח"ד סה"כ 9 יח"ד קיימים 2 פחים בנפח 1000 ליטר, אין דרישות". חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/10/2024, "אין התנגדות לתוכנית. עבור תוספת 4 יח"ד חדשות מוצע 2 מ"ח עפ"י תקן 5166ב (שימור) תנאי לתעודת גמר - אישור רשות תמרור". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/11/2024, " אין התנגדות למחלקת דרכים פיזי. תויקה תכנית פיזית מאושרת בארכיב האופטי. יש לבצע על סמך תכנית תנועה סופית מאושרת ואישור רשות התמרור. תנאי לתעודת גמר - ביצוע א.ע.ר עבור הכניסה בחניות".		
הקלה של 6% חלק יחסי (במקרה הזו מחולק ל-2) הקלה של 2.5% עבור 2 קומות נוספות הקלה של 2.5% עבור זכויות מעלית הקלה בגובה בנין מעבר ל12.5מ' המותרים חריגה מקווי בנין בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית 10% עם פתחים קומת מחסנים עילי	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

חריגה בקווי בנין 30% לקיר ללא פתחים בחזית דרומית		
מחסנים ב20 מ"ר מעבר ל8% המותרים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור שפ"ע סופי.	11
	אישור סופי של מחלקת שימור להשלמת תנאים להיתר	12
	הגשת ערבות בנקאית בסך 101,193 ₪ עבור שימור והעתקת העצים. (שימור – 98,631 ₪, העתקה 2,562 ₪)	13

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

היות והבקשה שונה מפתיחת תיק ובנוסף מדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית מתאר

שטח המגרש הינו 573 מ"ר, ניתן לאשר 78% אחוז ב- 3 קומות- 446.94 מ"ר.

שטחים עיקריים :

קיים- 339.26 מ"ר.

מוצע- 188.03 מ"ר. – עומד במותר.

שטחי שירות :

קיים- ע"פ היתר קודם 165.72 מ"ר.

מוצע מתחת לקרקע- 96.74 מ"ר.

מוצע מעל הקרקע- 154.46 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלות כמותיות לתוספת שטחים, ע"מ להגדיל את נפח הבינוי שניתן לאשר, פרוט השטחים המבוקשים מכוח הקלות כמותיות:

$$\text{מ"ר } 573 \times 78\% = 446.94$$

שטח עיקרי המותר לבניה 2: $446.94 = 223.47$ מ"ר לנכס המבוקש.

$$\text{מ"ר } 573 \times 6\% = 34.38$$

מ"ר $573 \times 2.5\% = 14.32$, ניתן לאשר הקלה לעניין תוספת קומה מקסימום תוספת של 5%, ההקלה מציגה תוספת שטחים כפולה.

$$\text{מ"ר } 573 \times 5\% = 28.65, \text{ השלמת גג.}$$

סה"כ שטח עיקרי בחלקה כולל הקלות: $446.94 + 91.66 = 538.60$ מ"ר.

בהיתר 07/428.2 נוצלו 346.3 מ"ר מתוכם 2.5 עבור מעלית בשטח של כ- 14.33 מ"ר כך שלאחר קיזוזו נוצלו 322 מ"ר.

נותר לניצול: 206 מ"ר שטחים עיקריים.

הוצג ע"ג ההרמוניקה הסבר שטחים ומקור זכויות הבניה, עומד במותר.

עובי קירות- הקירות מחושבים ע"פ 27 ס"מ כמותר בתיק 2007/428.2 אושר לפי עובי קירות זה.

ממ"ד

מבוקשים ממ"דים מוגדלים בחלקו הדרומי של המבנה, מדובר בתוספת ושינוי למבנה קיים- מוצעת סככה קיימת להריסה, הממ"ד במיקום זה מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת- ניתן לאשר.

מוצע 5 ממדים בעמודה אחת בשטח של כ- 9 מ"ר נטו + 3 מ"ר נטו לחדר רטוב ובנוסף מבואה בשטח של כ- 2.31 מ"ר.

הוצג ע"ג ההרמוניקה אישור מהנדס שהממ"ד בקומת הקרקע אינו פוגע ביסודות הבניין.

מרפסות זיז

מפלס +3.60 מוצעת מרפסת זיז בחזית דרום מזרחית צידית ניתן לחרוג מקו בניין צידי 1' מקו בניין מוצעת 1 מ' מקו בניין. -עומד במותר.

עומק- 71 מ'.

רוחב- 5.84 מ'.

תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה -ראה פרוט ב"קווי בניין.

מפלס +6.70 מוצעת מרפסת זיז בחזית מערבית קדמית, ניתן לחרוג מקו בניין קדמי 1/3 מהמרווח

ללא צורך בפרסום הקלה, המרווח- 6 מ' לכן ניתן לחרוג 2 מ'- מוצע 1.5 מ', ניתן לאשר.

עומק- 2.14 מ'.

רוחב- 6 מ'.

תוספת זו מקיימת צמד מרפסות.

מוצעת מרפסת גג בחזית צידית בשטח של כ-22.92 מ"ר ובחריגה של כ- 37 ס"מ מקו בניין , פורסמה הקלה לחריגה מקווי בנין בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית 10% עם פתחים.

היות והמרווח הינו 4 מ' ניתן לחרוג 40 ס"מ – לכן עומד במותר, ובנוסף מוצע גג ללא שימוש.

עומק- 1.94 מ'.

רוחב- 10.73 מ'.

בנוסף מוצעת מרפסת זיו במפלס +9.80 אשר מקרה חלק מהמרפסת גג במפלס +6.70 אזור זה חושב כמרפסת מקורה היות והתכנית הינה תכנית מתאר.

מפלס +9.80 מוצעת מרפסת זיו בחזית צידית בשטח של כ- 8.98 מ"ר וממוקמת בתחום קווי הבניין אך הינה מקרה את המרפסת גג שמתחתיה .

עומק- 1.50 מ'.

רוחב- 6 מ'.

מפלס +12.90 מוצעת מרפסת גג בחזית דרום מזרחית צידית החורגת 29 ס"מ מקו בניין, פורסמה הקלה לעניין זה -ראה פרוט ב"קווי בניין.

עומק- 3.50 מ'.

רוחב- 3.56 מ'.

תימוכין קנייניים

מדובר בבניה בשטח משותף, הבקשה כוללת הסכם בת משותף הכולל פרוט לגבי החלוקה הקניינית בין כלל הבעלים, יש להגיש חתימות נדרשות היות והבקשה השתנתה מפתיחת התיק ובנוסף מדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1986/0422.11</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוי אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי פנט יצחק
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

צבי גרץ 11, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30012	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת המושבה הגרמנית, ברחוב צבי גרץ 11.

הבקשה הינה לתוספת בניה של מחסן וממ"ד בקומת המרתף לדירה מס' 4.

בעלויות

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-מחסן עד 20 מ"ר ליח"ד.

-חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 16/12/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה – אושרה ב 16/04/2026 ע"י כהן איתמר.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- אושרה ב- 17/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

-חוו"ד מחלקת שימור- אושרה ב 07/05/2026 ע"י קארין הלוי. ("אין עניין שימורי").

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 06/05/2026 והוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. היות ואין צורך במשלוח הודעות לפי הפירוט בחוו"ד ניתן לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את ההערות ע"ג הרמנויקה b.
19/07/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 06/05/2026 והוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. היות ואין צורך במשלוח הודעות לפי הפירוט להלן ניתן לאשר

בכפוף לשינויים ובתנאים. מחסן ע"פ ההנחיות תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן : תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה. היות והתכנית הופקדה לפני שנת 1989, ניתן לאשר עד 20 מ"ר שטח המחסן בכפוף להקלה שפורסמה, מוצע מחסן בשטח כ- 13.40 מ"ר לכן עומדים במותר. מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי- בבתים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה לדירות מעל ולבצע תקנה 36. ע"פ הסבר מע"ב לא ניתן לתכנן ולבנות מחסנים לדירות נוספות בתת הקרקע מתחת ליחידת הקוטג' אין מקום ומדובר בכניסה פרטית צמודה בטאבו. קיימים מחסנים מתחת לאחד האגפים שהכניסה אליהם מהחצר הפנימית. גישה לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף. - היות ומדובר בבינוי מיוחד יש לתאם עם הבוחנת רישוי ולהסביר את הכניסות למבנה כך שיוכלו לעמוד בסעיף זה. - ע"ב נתן הסבר בכתב על הבניין לבוחנת הרישוי וצירף תשריט לבית משותף אשר נמצא בארכיב האופטי פנימי ע"מ להבין איך הבינוי מתקיים. -תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד. -עומדים במותר ממ"ד קומת מרתף (אינו צוין מפלס נכון ע"ג ההרמוניקה יש לתקן)- הוצג מפלס כנדרש. מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, בחריגה מקו הבניין, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 6.15 מ' ,החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 1.4 מ' לכן עומדים במותר. לא הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, כאשר אישור ממ"ד במרתף מטרפד את האופציה לממ"דים		

ליתר הדירות מעל כמו כן טרם התקבלה חוות דעת מחלקת שימור, יש להשלים חוות דעת מחלקת שימור כולל התייחסותם לפתרון מיגוני של ממ"ד ליתר הדירות בבניין בכלל ובעמודה בפרט כתכנית צל כאשר העדיפות של אגף הרישוי הנה לאשר ממ"דים לכולם בעמודה. על ע"ב לבחון את האפשרות לשינוי מיקום הממ"ד כך שתתאפשר עמודת ממ"דים בשיתוף מחלקת שימור ואגף הרישוי. - התקבלה חו"ד מחלקת שימור ולפיה אין עניין שימורי בנוסף, ע"ב הסביר היות והתכנון הלא סטנדרטי ושאינו קשר בין הקוטג' לשאר הדירות, חסר מיגון בסיסי לקוטגיים. הגישה למקלט אינה ישירה מהדירות נדרש לצאת לרחוב ולהקיף את הבניין, היות הבניה בנויה בנסיגות ולא ניתן יהיה לבנות עמודת ממ"דים בנוסף הבניה יכולה לפגוע בחניה ובמרפסות זיז. לפיכך, יכול להיות מצב שניתן יהיה לתת פתרון מיגוני תת קרקעי מתחת למחסן לדירה מס' 5. נוסף על כך יש לתקן את הערות ע"ג ההרמוניקה השרטוט אינו קריא ולא מובן -תוקן כנדרש. חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3)- בניה מותרת במרווח. "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 1.73 מ' ובגובה 2.35 מ'- חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לגדלים הנדרשים ע"פ התקן- ע"ב צמצם את רוחב החצר האנגלית ל 1.5 מ' אך גובה החצר הינו 2 מ', ע"פ ע"ב לא ניתן לעשות גובה 1.5 מ' מכיוון שהחלון יהיה מתחת לאדמה. מדובר במקרה חריג היות וגג הממ"ד איננו במפלס הפיתוח אלא 50 ס"מ ממנו, שזהו הגודל שנוסף לגובה החצר האנגלית, ניתן לאשר היות והכוונה של התקנה הינו 1.5 מ' מגג החצר עצמו וזה הכן מתקיים בשל עניין טופוגרפי הנ"ל ניתן לאשר את הבקשה המוצעת.		

תנאים שהוגשו טרם דיון : - חו"ד איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם. -חו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם. מחסן ע"פ ההנחיות תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן : תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה. היות והתכנית הופקדה לפני שנת 1989, ניתן לאשר עד 20 מ"ר שטח המחסן בכפוף להקלה שפורסמה, מוצע מחסן בשטח כ- 13.40 מ"ר לכן עומדים במותר. מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי- -בבתים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה לדירות מעל ולבצע תקנה 36. גישת לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף. היות ומדובר בבינוי מיוחד יש לתאם עם הבוחנת רישוי ולהסביר את הכניסות למבנה כך שיוכלו לעמוד בסעיף זה. תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד. עומדים במותר ממ"ד קומת מרתף (אינו צוין מפלס נכון ע"ג ההרמוניקה יש לתקן) מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, בחריגה מקו הבניין, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 6.15 מ', החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 1.4 מ' לכן עומדים במותר. לא הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין,	06/05/2026	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

כאשר אישור ממ"ד במרתף מטרפד את האופציה לממ"דים ליתר הדירות מעל כמו כן טרם התקבלה חוות דעת מחלקת שימור, יש להשלים חוות דעת מחלקת שימור כולל התייחסותם לפתרון מיגוני של ממ"ד ליתר הדירות בבניין בכלל ובעמודה בפרט כתכנית צל כאשר העדיפות של אגף הרישוי הנה לאשר ממ"דים לכולם בעמודה. על ע"ב לבחון את האפשרות לשינוי מיקום הממ"ד כך שתאפשר עמודת ממ"דים בשיתוף מחלקת שימור ואגף הרישוי. הוסף על כך יש לתקן את הערות ע"ג ההרמוניקה השרטוט אינו קריא ולא מובן . חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3)- בניה מותרת במרווח. "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 1.73 מ' ובגובה 2.35 מ'- חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לגדלים הנדרשים ע"פ התקן. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה.	20/04/2026	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
תנאים שהוגשו טרם דיון :	09/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

- חו"ד איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם. -חו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם. מחסן ע"פ ההנחיות תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן : תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה. היות והתכנית הופקדה לפני שנת 1989, ניתן לאשר עד 20 מ"ר שטח המחסן בכפוף להקלה שפורסמה, מוצע מחסן בשטח כ- 13.40 מ"ר לכן עומדים במותר. מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי- -בבתים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה לדירות מעל ולבצע תקנה 36. גישה לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף. היות ומדובר בבינוי מיוחד יש לתאם עם הבוחנת רישוי ולהסביר את הכניסות למבנה כך שיוכלו לעמוד בסעיף זה. -תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד. -עומדים במותר ממ"ד קומת מרתף (אינו צוין מפלס נכון ע"ג ההרמוניקה יש לתקן) מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, בחריגה מקו הבניין, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 6.15 מ' ,החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 1.4 מ' לכן עומדים במותר. לא הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, כאשר אישור ממ"ד במרתף מטרפד את האופציה לממ"דים ליתר הדירות מעל כמו כן טרם התקבלה חוות דעת מחלקת שימור, יש להשלים חוות דעת מחלקת שימור כולל התייחסות לפתרון מיגוני של ממ"ד ליתר הדירות בבניין בכלל ובעמודה בפרט כתכנית צל כאשר העדיפות של אגף הרישוי הנה לאשר ממ"דים לכולם בעמודה. על ע"ב לבחון את האפשרות לשינוי מיקום הממ"ד כך		

שתאפשר עמודת ממ"דים בשיתוף מחלקת שימור ואגף הרישוי. הוסף על כך יש לתקן את הערות ע"ג ההרמוניקה השרטוט אינו קריא ולא מובן . חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3)- בניה מותרת במרווח. "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 1.73 מ' ובגובה 2.35 מ'- חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לגדלים הנדרשים ע"פ התקן. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878	09/04/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר לירושלים 62. הוראות סטייה ניכרת תוכנית 2878 קבעה סעיף 8 : "נקבע בזאת... כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת". עומדים בסעיף. נספח בינוי תוכנית 2878 אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/5840.00 שהוגש מיום : 01/06/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע. ישנה חריגה מקו הבניין ובעקבות זאת פורסמה הקלה , ניתן לראות התייחסות לכן בסעיף הממ"ד. היתרים קודמים מנתוני המערכת ישנם מספר היתרי בניה בחלקה. להלן מספר תיקים קודמים רלוונטיים לבקשה זו : תיק מס' 1986/422.05 ו 1986/422.07 בתכנית קומת הקרקע של הדירה המבוקשת מוצגים גרם מדרגות בקווקו וקיר פנימי, בבקשה המוצעת התכנית זו אינה מוצגת בבירור. האם אלמנטים אלו קיימים בפועל , יש להבהיר את המצב הקיים בהתאם.		

מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת המרתף- לא מבוקשת תוספת קומה. גבהים גובה רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שטחים בחלל הגג שגבהם 2,2 מ' ומעלה יכללו במנין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קוממה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחרת). -אין שינוי בגובה. מספר יחידות דיור אין הוראה מיוחדת לעניין סך יח"ד- לא מבוקשת תוספת יח"ד אלא תוספת ממ"ד ומחסן לדירה מס' 4. גגות קירוי הבניינים יהא באחת משתי האפשרויות- גג רעפים או גג שטוח, הגג הקיים הינו גג רעפים, לא מבוקש שינוי. תשתית מגיש הבקשה להיתר יבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית לרבות העתקה ותיקון ככל שיידרש בתחום המקרקעין, כפי דרישת תוכנית 2878 בסעיף 25. שלביות ביצוע אין הנחיות לעניין שלביות ביצוע בתוכנית זו. עצים לשימור בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה.		

לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה, והכל באישור המחלקה לשימור פני העיר. - התקבל אישור שפ"ע. הפקעה השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, ויועברו לעיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. בניין אופייני הבניין מסומן בעיגול בצבע אדום, וחלות עליו הוראות סעיף 10 בתוכנית 2878. א. "לא תותר הריסת בניין אופייני"- עומדים בדרישה. ב. "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים"- הבקשה הינה תוספת ממ"ד ומחסן לקומת המרתף למבנה הקיים. ג. "תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה". ד. "תוספת בניה תתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבניין הקיים, ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות וההתייחסות לחלקות שכנות". ה. " גובה הקומה בבניין ייחשב כ- 3 מ', גם אם הקומה תהיה גבוהה יותר"- אין שינוי בגובה מירבי של הבניין. ו. "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים"-... - ל"ר. ז. " קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין בהתאם לקו הבניין של הבניין הקיים"- עומדים בדרישה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878, בהתאם להוראות לגבי אזור מגורים 1 בתוכנית המתאר של ירושלים		

מחסן ע"פ ההנחיות תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן : תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה. היות והתכנית הופקדה לפני שנת 1989, ניתן לאשר עד 20 מ"ר שטח המחסן בכפוף להקלה שפורסמה, מוצע מחסן בשטח כ- 13.40 מ"ר לכן עומדים במותר. מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי- -בבתים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה לדירות מעל ולבצע תקנה 36. ג-גישה לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף. - היות ומדובר בבינוי מיוחד יש לתאם עם הבוחנת רישוי ולהסביר את הכניסות למבנה כך שיוכלו לעמוד בסעיף זה. -תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד. -עומדים במותר ממ"ד קומת מרתף (אינו צוין מפלס נכון ע"ג ההרמוניקה יש לתקן) מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, בחריגה מקו הבניין, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 6.15 מ' ,החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 1.4 מ' , לכן עומדים במותר. לא הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, כאשר אישור ממ"ד במרתף מטרפד את האופציה לממ"דים ליתר הדירות מעל כמו כן טרם התקבלה חוות דעת מחלקת שימור, יש להשלים חוות דעת מחלקת שימור כולל התייחסותם לפתרון מיגוני של ממ"ד ליתר הדירות בבניין בכלל ובעמודה בפרט כתכנית צל כאשר העדיפות של אגף הרישוי הנה לאשר ממ"דים לכולם בעמודה.		

על ע"ב לבחון את האפשרות לשינוי מיקום הממ"ד כך שתתאפשר עמודת ממ"דים בשיתוף מחלקת שימור ואגף הרישוי. נוסף על כך יש לתקן את הערות ע"ג ההרמוניקה השרטוט אינו קריא ולא מובן . חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3)- בניה מותרת במרווח. "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 1.73 מ' ובגובה 2.35 מ'- חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לגדלים הנדרשים ע"פ התקן. תנאים שהוגשו טרם דיון : -חוו"ד איכות הסביבה – לא התקבלה תשובה מהגורם, יש להשלים. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- אושרה ב- 17/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. -חוו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם, יש להשלים.		

מחסן עד 20 מ"ר ליחיד חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד	25/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 06/05/2026 והוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

היות ואין צורך במשלוח הודעות לפי הפירוט בחו"ד ניתן לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמנויקה b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2020/0742.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה
מהות בקשה	בניית בית כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אור ישראל הר חומה
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עמנואל זיסמן , חומת שמואל עמנואל זיסמן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10310	תחילת תוקף	11/10/2011			
10310	תחילת תוקף	11/10/2011			
10310	תחילת תוקף	11/10/2011			

תאור הבקשה

הבקשה היא להקמת בית כנסת בסמיכות ל-6 כיתות גן קיימות על גבי 3 חלקות אשר אוחדו לחלקה אחת כאשר יש לשמור מרחק של 4 מטר בין כל מבנה המתוכנן בתוך חלקה זו .

הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות .

בעלי ענין בנכס : התוכנית כוללת את חתימת הבעלים החתומים על גבי ההגשה

אישורים :

אישור חניה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 16.6.2021

אישור מחלקת שפע : התקבל מיום 21.3.2021

אישור מחלקת שימור : אין צורך באישור זה

אישור מחלקת תברואה : התקבל מיום 5.4.2021

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 13.5.2021

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 16.11.2022 וזאת לאחר הליך פרסומי בגין - הקלה בדבר חריגה בגובה קומת חניה – ואושרה בתנאים כאשר לא הוגשו התנגדויות. כאשר אושרו 6 חניות בתוך גבול המגרש בהתאם לתקן מופחת של 50% בהתאם לתכנית 5166ב'. כיום, ולקראת הפקת היתר בניה, התברר שע"פ דרישת כבאות להוספת קיר ששינה את תוכנית קומת החנייה קטן מס' החניות שניתן לתכננם בתוך המגרש ל-5 מ"ח כאשר חניה שישית שנדרשת ע"פ התקן (חניית נכה) תוכננה בתחום הדרך. התקבל על כך אישור המחלקה להסדרי תנועה מיום 31.05.2026. הבקשה מובאת לוועדה להכרעתה באם לאשר את החניה כאמור בתחום הדרך ובאם נדרש ביצוע יידוע הציבור בגין כך.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10310 תחילת תוקף : 11/10/2011 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 16.11.2022 וזאת לאחר הליך פרסומי בגין - הקלה בדבר חריגה בגובה קומת חניה – ואושרה בתנאים כאשר לא הוגשו התנגדויות. כאשר אושרו 6 חניות בתוך גבול המגרש בהתאם לתקן מופחת של 50% בהתאם לתכנית 5166ב'. כיום, ולקראת הפקת היתר בניה, התברר שע"פ דרישת כבאות להוספת קיר ששינה את תוכנית קומת החנייה קטן מס' החניות שניתן לתכנן בתוך המגרש ל-5 מ"ח כאשר חניה שישית שנדרשת ע"פ התקן (חניית נכה) תוכננה בתחום הדרך. התקבל על כך אישור המחלקה להסדרי תנועה מיום 31.05.2026. הבקשה מובאת לוועדה להכרעתה באם לאשר את החניה כאמור בתחום הדרך ובאם נדרש ביצוע יידוע הציבור בגין כך.	19/07/2026	חוות דעת תכנונית

הבקשה מובאת לוועדה לאישור הפרסום וזאת לאחר שהגישו תכנית הכוללת את ההקלה שנדרשו לפרסם . בוצע פרסום כנדרש כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 11.10.2022 - לא הוגשו התנגדויות קיימת תכנית במערכת המהווה תכנית d ומיועדת לגורמים כך שלאחר אישור הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .	16/11/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
הבקשה מובאת לוועדה לאישור הפרסום וזאת לאחר שהגישו תכנית הכוללת את ההקלה שנדרשו לפרסם . בוצע פרסום כנדרש כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 11.10.2022 - לא הוגשו התנגדויות קיימת תכנית במערכת המהווה תכנית d ומיועדת לגורמים כך שלאחר אישור הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .	02/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית בתאריך 6.7.22 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין "חריגת גובה קומת חניה מ3 מטר המותרים" וכן טרם פרסום נדרשו להגיש תכנית מתוקנת הכוללת את ההקלה . לאחר וועדה זו הוגשה תכנית הכוללת את ההקלה ולכן אושרה לביצוע פרסום . כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 11.10.2022 - לא הוגשו התנגדויות לכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור ההקלה שפורסמה . יש לציין כי קיימת תכנית במערכת המהווה תכנית d ומיועדת לגורמים כך שלאחר אישור הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים . הבקשה מובאת לוועדה לאישור	26/10/2022	חוות דעת תכנונית
הקלה בדבר חריגה בגובה קומת חניה	20/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

פרסום לפי סעיף 149 לענין " חריגת גובה קומת חניה מ3 מטר המותרים " טרם פרסום יש להגיש תכנית הכוללת את ההקלה הנדרשת ואת ההערות המוצגות על ההרמוניקה המוצגת באות c .	06/07/2022	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
הבקשה מובאת לוועדה לדרשית פרסום לפי סעיף 149 לענין " חריגת גובה קומת חניה מ3 מטר המותרים " טרם פרסום יש להגיש תכנית הכוללת את ההקלה הנדרשת ואת ההערות המוצגות על ההרמוניקה המוצגת באות c .	30/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית . רקע לבקשה בתאריך 17.11.2021 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר שהבקשה הובאה להכרעה לנושא מספר החניות . עוד הוחלט להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות אשר הוצגו על גבי תכנית b חלק מהתיקונים היה פרסום הקלה לעניין גובה קומת החניה היות ולפי סעיף 6.5 ולהוראות התכנית גובה קומת החניה לא יעלה על 3 מטר כאשר גובה החניה המבוקשת בבקשה הנוכחית הינו 4 מטר בשל הטופוגרפיה של השטח . בשל דרישה זו התקיימה פגישה עם מנהל מהחלקה בה הוצג כי לפי סעיף 6.5 (ו) להוראות התוכנית במידה ויוצג למהנדס העיר הצורך בגובה חניה העולה על 3 מטר כאשר מדובר במקרים חריגים ניתן לעלות על גובה זה היות ובמקרה דן לא מדובר במקרה מיוחד לכן עדיין הדרישה של הפרסום נשארת בעינה . עוד סוכם בפגישה זו כי יש לתקן את החזיתות וגודלי הפתחים על מנת שידברו באותה שפה כמו כן עומק המעבר והמדרגות הנלוות יהיה אחיד וכמובן חייבים הליך פרסומי לגובה קומת החניה לאחר פגישה זו נשלחה תכנית מתוקנת לפי הנחית מנהל המחלקה המהווה תכנית המוצגת באות c כך שלאחר הוועדה יש להוסיף הקלה בדבר " חריגת גובה קומת חניה מ3 מטר המותרים " .	27/06/2022	חוות דעת תכנונית

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה לנושא מספר החניות . הוועדה פוטרת מ- 5 מקומות חניה בהתאם לסמכותה עפ"י 5166 ב'. יש לצין כי קיבלו אישור חניה הכוללת מענה 12 מקומות חניה מיום 14.7.2021 כאשר 6 מקומות חניה מוצעות בתוך החלקה ו6 מקומות חניה מוצעות מחוץ לחלקה על הדרך הצמודה , מכיוון וביקשו מקומות חניה מחוץ לחלקה עלה הצורך לפרסום הקלה לעניין "יידוע הציבור עבור החניה המוצעת מחוץ לחלקה " וזאת בכפוף לחו"ד משפטית בנושא ע"י עו"ד מירב הירש "חו"ד בנושא מיקום חניות במגרש המיועד למבנה ציבור. יש לצין כי טרם דיון הוגשה תוכנית הכוללת תכנון עם היקף שטחים העומד לפי הוראות התב"ע לפי דרישת הצוות המקצועי ולכן שינוי את קומת החניה וביטול את מקומות החניה על הרחוב ובכך הבקשה כולל 6 מקומות חניה . לפי תב"ע 5166 ב' סעיף 14.6 כאשר מבקשים הקמת בית כנסת הכולל שטח עיקרי של כ-550 מ"ר ניתן לתת מענה של 1 מקום חניה עבור 50 מ"ר ולכן בבקשה הנוכחית מספר מקומות החניה הנדרשות לפי תקן הינם 11 מקומות חניה וכן תב"ע 5166 ב' מאפשרת כי בסמכות הוועדה במידה ומדובר בבית כנסת לאשר תקן עד למחצית מתקן החניה הנדרש ובכך יחויבו במתן מענה 6 מקומות חניה בתוך החלקה כמו"כ החלטת הוועדה הינה לאשר את התכנית בכפוף לתנאים והתיקונים הבאים : חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה b כולל הוספת טבלה בה מפורט שטח מאושר בהיתר שניתן לגנים בבקשה 17/87 וכן להציג חלוקה שווה עבור השטח הנותר לכל בתי הכנסת המתוכננים בחלקה לפי תכנית העמדה וכן תיקון שטחי הבניה כמוצג בהרמוניקה . הקלה לעניין גובה קומת החניה : לפי סעיף 6.5 ו להוראות התכנית גובה קומת החניה לא יעלה על 3 מטר בבקשה הנוכחית גובה קומת החניה 4 מטר יש להנמיך לגובה המותר או לפרסם הקלה בכפוף לאישור מהנדס העיר וזאת במידה ויוכח הצורך בשל הטופוגרפיה . קירות פיתוח :לפי סעיף 4.4.2 ב (ב) להוראות התוכנית במגרשים 502-504 תותר בניית קירות תמך שגובהם יתואם עם	17/11/2021	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מהנדס העיר אך יש לעמוד בתקנות החוק לפי תקנה 4.9 כך שגובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ויש צורך בגובה העולה על גובה יש זה לבצע דרוג – יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון קירות הפיתוח וזאת לאחר שיוצגו חזיתות לכל הקירות המבוקשים .		
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לנושא מספר החניות . יש לצין כי קיבלו אישור חניה הכוללת מענה 12 מקומות חניה מיום 14.7.2021 כאשר 6 מקומות חניה מוצעות בתוך החלקה ו6 מקומות חניה מוצעות מחוץ לחלקה על הדרך הצמודה , מכיוון וביקשו מקומות חניה מחוץ לחלקה עלה הצורך לפרסום הקלה לעניין "יידוע הציבור עבור החניה המוצעת מחוץ לחלקה " וזאת בכפוף לחו"ד משפטית בנושא ע"י עו"ד מירב הירש "חו"ד בנושא מיקום חניות במגרש המיועד למבנה ציבור . יש לצין כי טרם דיון הוגשה תוכנית הכוללת תכנון עם היקף שטחים העומד לפי הוראות התב"ע לפי דרישת הצוות המקצועי ולכן שינוי את קומת החניה וביטול את מקומות החניה על הרחוב ובכך הבקשה כולל 6 מקומות חניה . לפי תב"ע 5166' סעיף 14.6 כאשר מבקשים הקמת בית כנסת הכולל שטח עיקרי של כ-550 מ"ר ניתן לתת מענה של 1 מקום חניה עבור 50 מ"ר ולכן בבקשה הנוכחית מספר מקומות החניה הנדרשות לפי תקן הינם 11 מקומות חניה וכן תב"ע 5166' מאפשרת כי בסמכות הוועדה במידה ומדובר בבית כנסת לאשר תקן עד למחצית מתקן החניה הנדרש ובכך יחויבו במתן מענה 6 מקומות חניה בתוך החלקה לכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בנושא לאחר הכרעת הוועדה יש לקבל אישור חניה חדש לתכנון המוצע הכולל מענה למקומות חניה בתחום החלקה בלבד ובשונה מאישור החניה שניתן מיום וכן מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים והתיקונים הבאים : חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה b כולל הוספת טבלה בה מפורט שטח מאושר בהיתר שניתן לגנים בבקשה 17/87 וכן להציג חלוקה שווה עבור השטח הנותר לכל בתי הכנסת המתוכננים בחלקה לפי תכנית העמדה וכן תיקון שטחי הבניה כמוצג בהרמוניקה . הקלה לעניין גובה קומת החניה : לפי סעיף 6.5 ו להוראות התכנית גובה קומת החניה לא יעלה על 3 מטר בבקשה הנוכחית גובה קומת החניה 4 מטר יש להנמיך לגובה המותר או לפרסם הקלה בכפוף לאישור מהנדס העיר וזאת במידה ויוכח הצורך בשל הטופוגרפיה . קירות פיתוח : לפי סעיף 4.4.2 ב (ב) להוראות התוכנית במגרשים 502-504 תותר בניית קירות תמך שגובהם יתואם עם מהנדס העיר אך יש לעמוד בתקנות החוק לפי תקנה 4.9 כך שגובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ויש צורך בגובה העולה על גובה יש זה לבצע דרוג – יש לקבל אישור ראש צוות	09/11/2021	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

לתכנון קירות הפיתוח וזאת לאחר שיוצגו חזיתות לכל הקירות המבוקשים .		
התאמת הבניה המבוקשת להוראות תב"ע 10310 קובעת מבנים ומוסדות ציבור תחילת תוקפה מיום 11.10.2011 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת בתב"ע זו . נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מנחה כאשר הינו מחייב לנושא מספר קומות וגובה , קוי בנין וכניסות כאשר גם בנושאים אלו יש הוראות מפורטות . קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבנין . פרט לגגון המקרה את הכניסה למבנה בחזית מערבית וזאת מכוח תקנות החוק סעיף 4.03 בדבר בניה במרווחים לעניין חריגה של גגון מעל הכניסה של המבנה המותר בעומק של עד 3 מטר . גגון זה בעומק של 1.5 מטר ובגובה מפני המדרכה של 2.4 - כנדרש מס' קומות וגובה : לפי טבלת השטחים אין הגבלה במספר הקומות אך ניתן לראות לפי נספחי התב"ע כי מספר הקומות הוא 3 יש לצין כי נספח התב"ע מתייחס לכל חלקה בנפרד ומאפשר שימוש עבור 2 כיתות גן כאשר מעל כיתות אלו יתוכנן בית כנסת אחד הכולל 2 קומות ולכן המבנה כולל 3 קומות , מכיוון ועכשיו ביטלו את קומת הגנים בשל איחוד וחלוקה שנעשה במגרשים 502-504 מבקשים שימוש עבור הקמת בית כנסת אחד הכולל 3 קומות מעל קומת חניה אשר נדרשה לתכנון לפי תקן . - עומדים כנדרש וכן לפי סעיף 4.4.2 (ג) להוראות התוכנית גובה מבני הציבור ומספר הקומות יקבע בתכנית מפורטת עם מהנדס העיר – התקבלה תוכנית העמדה וכן אישור לתכנון על ידי מנהל מבני דת , ניתן לאשר . איחוד וחלוקה : לפי נספח בינוי מדובר ב4 חלקות מספר 502,503 ו504 כאשר עבור כל חלקה ניתן לבנות 2 כיתות גן ומעל כיתות גן אלו בית כנסת . חלקות אלו אוחדו לחלקה אחת מכוח סעיף 4.4.2 ה להוראות התוכנית לנושא כי ניתן לאחד את מגרשים 502-504 למגרש אחד בכפוף לאישור הוועדה המקומית , מגרשים אלו אוחדו על ידי תצ"ר שהוכן ואף הוגשה תכנית חלוקה מאושרת הכוללת העמדה של 3 בתי כנסת בייחס 6ל כיתות גן הקיימות בחלקה כאשר שומרים על מרחק של 4 מטר בין מבנה למבנה . כאשר המבנה מתוכנן בתחום גבלות אלו – כנדרש . מפלס +0.00 : התב"ע כוללת התייחסות למפלס זה כאשר היה מדובר ב3 חלקות נפרדות כאשר כל חלקה כוללת כניסה לקומת הגנים מהרחוב התחתון וכניסה לבית הכנסת מהרחוב העליון כאשר יש קומה אחת העולה על מפלס הרחוב עכשיו	27/10/2021	חוות דעת תכנונית

איחדו את החלקות לחלקה אחת ולכן אין משמעות למפלס זה אך יש לצין שבתכנון החדש שמרו על גישה מהרחוב התחתון למפלס קומת החניה הנדרשת לפי תקן וכניסה לבית הכנסת מהרחוב העליון כאשר רק קומה אחת עולה על מפלס הרחוב כנדרש . בינוי : מבקשים לבנות מבנה חדש עבור בית כנסת הכולל 3 קומות מעל קומת חניה כמפורט להלן : קומת קרקע – חניה במפלס 8.47- מבקשים קומה חדשה בתחום קוי הבנין עבור חניה הכוללת גישה לקומה זו מהרחוב התחתון בחזית הדרומית וזאת בכפוף לתכנית חניה מאושרת . יש לצין כי קיבלו אישור חניה הכוללת מענה 12 מקומות חניה מיום 14.7.2021 כאשר 6 מקומות חניה מוצעות בתוך החלקה 61 מקומות חניה מוצעות מחוץ לחלקה על הדרך הצמודה , מכיוון וביקשו מקומות חניה מחוץ לחלקה עלה הצורך לפרסום הקלה לעניין "יידוע הציבור עבור החניה המוצע מחוץ לחלקה " וזאת בכפוף לחו"ד משפטית בנושא ע"י עו"ד מירב הירש "חו"ד בנושא מיקום חניות במגרש המיועד למבנה ציבור. יש לצין כי טרם דיון הוגשה תוכנית הכוללת תכנון עם היקף שטחים העומד לפי הוראות התב"ע לפי דרישת הצוות המקצועי ולכן שינוי את קומת החניה וביטלו את מקומות החניה על הרחוב ובכך הבקשה כולל 6 מקומות חניה . לפי תב"ע 5166' סעיף 14.6 כאשר מבקשים הקמת בית כנסת הכולל שטח עיקרי של 550 מ"ר ניתן לתת מענה של 1 מקום חניה עבור 50 מ"ר ולכן בבקשה הנוכחית מספר מקומות החניה הנדרשות לפי תקן הינם 11 מקומות חניה וכן תב"ע 5166 מאפשרת בסמכות הוועדה במידה ומדובר בבית כנסת לאשר תקן עד למחצית מתקן החניה הנדרש ובכך יחויבו במתן מענה 6 מקומות חניה בתוך החלקה לכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין נושא מספר מקומות החניה המבוקשות בבקשה הנוכחית יחד עם זאת לאחר הוועדה יש להגיש אישור חניה חדש לתכנון המוצע וכתנאי להעברת הבקשה לגורמים . גובה קומת החניה - לפי סעיף 6.5 ו להוראות התכנית גובה קומת החניה לא יעלה על 3 מטר בבקשה הנוכחית גובה קומת החניה 4 מטר יש להנמיך לגובה המותר או לפרסם הקלה בכפוף לאישור מהנדס העיר וזאת במידה ויוכח הצורך בשל הטופוגרפיה . קומת אולם קידושים מפלס 4.05- : מבקשים קומה חדשה בתחום קוי הבנין עבור אולם קידושים – ניתן לאשר קומה זו כוללת תכנון מחסן אשר עליו לעמוד בתנאים הבאים :		

1. שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר בהנחית מנהל המחלקה – מוצע מחסן בשטח של 24 מ"ר, יש לצמצם לנדרש. 2. גובה מחסן לא יעלה על 220 מטר, מוצע גובה של 365, יש להנמיך לגובה המותר. 3. מיקום המחסן הינו בקומה התת קרקעית כנדרש. קומת בית הכנסת מפלס +0.00 : מבקשים קומה חדשה בתחום קוי הבנין עבור בית כנסת – ניתן לאשר. קומת עזרת נשים מפלס +3.20 : מבקשים קומה חדשה בתחום קוי הבנין עבור עזרת נשים – ניתן לאשר מבקשים בחזית דרומית רמפה אשר מובילה לכניסה לעזרת הנשים וזאת ממפלס הרחוב העליון כאשר הרמפה מתוכננת בקו 0 וצמודה לקו החלוקה בין המתחמים מכוח סעיף 4.4.2 ב(א) להוראות התוכנית המאפשרת במגרשים 502-504 בנית רמפה לבית הכנסת בקומה השניה בקו בנין 0 וכן מכוח סעיף 4.4.2 א (ו) להוראות התוכנית המחייב גישה לקומה העליונה של המבנה על ידי גישרון הכולל מעקה קל וברוחב שלא יעלה על 1.5 מטר – מבקשים גשר ברוחב של 1.5 מטר כנדרש. גג המבנה המהווה חזית חמישית : מבקשים מקצה הרמפה גרם מדרגות חיצוני המקשר לגג המבנה וזאת מכוח סעיף 4.4.2 (ז) להוראות התוכנית בדבר שגגות מבני הציבור יהיו נגישים ירוצפו וישמשו כשטח פעיל של מבני הציבור, יש להציג מרפסת גג כנדרש. שטחי בנייה : מדובר בחלקות 502,503,504 אשר אוחדו לחלקה אחת. בחלקה קיים מבנה המיועד ל 6 כיתות גן כאשר עכשיו מבקשים בניה להקמת בית הכנסת אחד מבין 3 המותרים להלן התייחסות לשטחי הבניה שטחיים עיקריים : לפי התבוע עבור כל חלקה מותר 900 מ"ר שטח עיקרי מכיוון והחלקה החדשה כוללת 3 תאי שטח (502,503,504) לכן השטח העיקרי המותר הינו 2700 מ"ר. וכן לפי הערות לטבלה סעיף 4.4.2 שטחי הבניה לא כוללים שטחי שרות עבור חניה אחסון וחדרים טכניים. בחלקה ניתן היתר בניה לגנים בבקשה 17/87 הכולל שטח עיקרי בהיקף של 643.5 מ"ר שטח זה כולל את כל שטחי הבניה העיקריים.		

לגבי שטחי הבניה המיועדים לצורכי שרות אשר אושרו בבקשה 17/87 חושבו לפי מתאר 62 והם בנוסף לשטחי הבניה העיקריים וזאת מכיוון והוראות תב"ע 10310 משנות הוראות תב"ע 5053 אשר חלה על החלקה טרם אישור תב"ע זו ושטחי הבניה מכוח תב"ע זו כפופים למתאר 62 . מכך ניתן לראות כי השטח העיקרי הנותר לבניה הינו : 2056.5 מ"ר כאשר שטח זה מחלקת ל3 בתי כנסת ולכן לכל בית כנסת מותר שטח עיקרי בהיקף של 685.5 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים שטח של 682.19 מ"ר -כנדרש (שטח זה כולל שטחים למעברים) שטח שרות שטח שרות בנוסף לשטחי בניה עיקריים מכוח סעיף 4.4.2 ז להוראות התוכנית הם שטחים עבור חניה אחסון וחדרים טכניים . שטח לחניה מוצע בהיקף של 288.53 מ"ר – כנדרש . שטח לאחסון מוצע בהיקף של 24 מ"ר - לפי הנחית מנהל המחלקה שטח אחסנה לא יעלה על 20 מ"ר ולכן יש לצמצם לשטח זה . שטח למערכות טכניות 3.33 מ"ר כנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה ב כולל הוספת טבלה בה מפורט שטח מאושר בהיתר שניתן לגנים בבקשה 17/87 וכן להציג חלוקה שווה עבור השטח הנותר לכל בתי הכנסת המתוכננים בחלקה לפי תכנית העמדה וכן תיקון שטחי הבניה כמוצג בהרמוניקה . קירות פיתוח :לפי סעיף 4.4.2 ב (ב) להוראות התוכנית במגרשים 502-504 תותר בניית קירות תמך שגובהם יתואם עם מהנדס העיר אך יש לעמוד בתקנות החוק לפי תקנה 4.9 כך שגובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ויש צורך בגובה העולה על גובה יש זה לבצע דרוג – יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון קירות הפיתוח וזאת לאחר שיוצגו חזיתות לכל הגדרות המבוקשים . שלביות הביצוע : יש סעיף שלביות ביצוע אשר לא רלוונטי לחלקה הנ"ל . התנגדויות : לא התקבלו.		

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

4	אישור משרד הבריאות	כן
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	כן
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
7	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	כן
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	כן
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
12	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	כן
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
14	תצהיר חתום של עורך הבקשה	כן
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד	כן
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	כן
17	אישור סופי ממחלקת הסדרי תנועה	כן

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 16.11.2022 וזאת לאחר הליך פרסומי בגין - הקלה בדבר חריגה בגובה קומת חניה – ואושרה בתנאים כאשר לא הוגשו התנגדויות.

כאשר אושרו 6 חניות בתוך גבול המגרש בהתאם לתקן מופחת של 50% בהתאם לתכנית 5166ב'.

כיום, ולקראת הפקת היתר בניה, התברר שע"פ דרישת כבאות להוספת קיר ששינה את תוכנית קומת החנייה קטן מס' החניות שניתן לתכנן בתוך המגרש ל-5 מ"ח כאשר חניה שישית שנדרשת ע"פ התקן (חניית נכה) תוכננה בתחום הדרך.

התקבל על כך אישור המחלקה להסדרי תנועה מיום 31.05.2026.

הבקשה מובאת לוועדה להכרעתה באם לאשר את החניה כאמור בתחום הדרך ובאם נדרש ביצוע יידוע הציבור בגין כך.

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1957/0354.07</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת מעלית, תוספות מרפסות, וסגירת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סמרשטין דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גלרנטר רות
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	13
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

קן היסוד 17, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30028	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1179	תחילת תוקף	31/07/1969			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
2155	תחילת תוקף	21/06/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת חלל / מקלט, לבניין 3 כניסות.

הבניין הינו ברחוב קרן היסוד 17

מצב מוצע :

הבקשה כוללת תוספת מעלית לכניסה האמצעית, תוספת מרפסות לדירות מס' 24 ו- 25 וסגירת מרפסות

לדירות מס' 24 ו-25.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלות הבאות :

תוספת 5% שטחי שירות למעברים ונגישות לבניית מעלית.

חריגה בקו בניין עבור מרפסות זיז

חריגה בקו בניין עבור תוספת מעלית ומעברים

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 03/06/2025

ולפי נתוני המערכת התקבלו 13 התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28+36

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

כאמור לבקשה התקבלו 13 התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	19/07/2026	יש לתקן בהתאם להמפורט מטה, ולמצא פיתרון ישים למוצע. כמו כן התקבל אישור שימור אשר איננו רלוונטי למוצע ויש לקבל את אישורם בשנית ע"ג הרמוניקה עדכנית. טרם הפניה למחלקת השימור יש לפתור את יתר סעיפי ההחלטה. להלן הנדרש בתיקון ע"פ עיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5601 שהוגש מיום 28/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: מוצעת מבואת גישה למעלית, ומעלית מחוץ לקו הבניין כמו כן מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין. תינתן התיחסות לחריגות ע"פ סעיפים. מעלית: מוצעת מעלית עבור כניסה ב'. התכנון כולל בקומת הקרקע מבואת כניסה חדשה הסגורה בזכוכית. המעלית מוצעת מכח תכנית 5022 ו- 5022א, מעלית וגשרונים. ע"פ ההנחיות האגפיות: תוספת מעלית המבוקשת עם מבואה / שימוש במרפסת קיימת ולא דרך שטח עיקרי, מהווה מלכודת אש ולא ניתן להתיר אותה בהתאם לתקנה זו. יש למעשה 2 אופציות לתוספות מעלית במתכונת זו שיכולה לעמוד בתקנות שהם למעשה גם הנפוצות ביותר - מעלית המבוקשת בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין, כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא, במקרה הנוכחי יתן מענה לחצאי קומות. תוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה. לאור זאת יש להגיש מחדש תכנון העונה על ההנחיות הנ"ל. כמו כן בהתאם לתקנה 18(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016: בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות, לעניין זה קומת מרתף וקומות עמודים יכללו במניין הקומות – יהא פטור מהתייעצות עם רשות הכבאות. היות והבניין הינו טורי וכולל יותר מ-24 דירות יש לקבל את אישור כבאות לבקשה. מרפסות קיימות לסגירה: קיימות מרפסות הפונות לחזית מזרחית צידית ומוצעות לסגירה בזכוכית וסגירה קלה. יצויין כי התקבל היתר בשנת 2017 לסגירה זהה במפלס +3.15. ע"פ תכנית מתאר 62 סעיף 8 (א8) אליה כפופה הכתנית החלה בחלקה		

לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית הצידית.. אלא אם : השטח אינו על 6 מ"ר המראה החיצוני יאושר ע"י ועדת הארכיטקטים השטח המוצע עומד על כ- 9.25 מ"ר, לא עומד במותר. יש לצמצם / להציג כנדרש. יצויין כי קיימת התיחסות לנושא זה בהתנגדות. ההתנגדות מתיחסת למרפסות המוצעות לסגירה בחזית צפון מערב. המתנגד מזכיר את ענין תכנית הצל לסגירה ליתר החזית, ומביא סימוכין מערר שהתקיים בתיק קודם בבניין. ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. מרפסות זיז : מוצעות מרפסות זיז בעומק של 100 ס"מ עבור דירות 24 + 25. המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין צידי ללהן בחינת המרפסות ע"פ התקנות : שטח : שטח המרפסות החדשות לכל יח"ד הינו כ-6 מ"ר, מעבר למרפסת קיימת בשטח של כ- 1.97 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות קיים + מוצע : כ- 8 מ"ר. יצויין כי עבור מרפסת לא מקורה אין הגבלת שטח. כמו כן יצויין עוד כי המרפסות מוצעות כמקורות כאשר לא ניתן לאשר את הקירוי היות ואיננו נובע מקירוי של מרפסת מעל / דרישה ספציפית של שימור וכד', וע"כ יש לבטל את הקירוי. עומק : 1 מ'. ע"פ התקנות בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לשטח ומרווח. עומק המרפסת עומד במותר. מרווח : 1 מ', המרפסות חורגות לכיוון חזית צידית. ע"פ הוראות התכנית קוי הבניין יהיו בהתאם לבינוי המתואר בסעיף 9. ע"פ סעיף 9 קוי הבניין לבנינים הינם בהתאם לקוים החיצוניים כפי שסומנו בתשריט. בבחינת קו הבניין המסומן נימצא כי הינו קו הבניין בו אושר		

הבניין המקורי בשנת 1957, דהיינו יש לבחון את מרווח המרפסות בהתאם לקו בניין שסומנו ע"פ תכנית מתאר- 1 מ' מקו בניין חיצוני ללא צורך בהקלה, העומק המוצע במרווח עומד במותר וההקלה לחריגת מרפסת מקו בניין מתותרת. ע"פ תיק המידע הבקשה נדרשת באישור שימור. התקבל אישור אשר כולל תכנון שונה לחלוטין מהמוצע כעת, ואיננו כולל את המפסות. יש לשוב ולקבל את אישור והתייחסות מחלקת השימור למוצע הכולל והעדכני. 5% נגישות לבנית מעלית : תוספת 5% עבור נגישות מתאפשר בבנין גבוה כהגדרתו בחוק. הגדרת החוק : "בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף עולה על 13 מטרים". כלומר, מפלס הרצפה העליונה יהיה לפחות 13.00 מטרים מעל פני מפלס הכניסה. הבניין הנוכחי אינו עולה על הגדרת מבנה גבוה ואיננו זכאי לתוספת שטחים אלו. יש להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. אישור צוות אב לתחבורה : היות והבקשה הינה על ציר הרק"ל, יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה כתנאי לקבלת היתר. התנאי הוסף ידנית. תימוכין קניינים : ככלל, התימוכין נבחנים במעמד פתיחת הבקשה, ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. כחלק מהתנגדות המוגשת בתיק נתנה התייחסות לענין		

התימוכין. להלן ציטוט מההתנגדות : "המבקש אינו רשאי להרחיב או לשנות את תוואי השביל או לנגוס בשטח הגינה, ללא הסכמתם של רוב בעלי בעלי הדירות בשלוש הכניסות לבניין, וזו מעולם לא נתבקשה וממילא מעולם גם לא ניתנה." כמו כן קיימת בא.א החלטת ב"מ בה נאמר כי נאסר על הנתבע ו/או מי מטעמו לבצע כל עבודה ברכוש המשותף של הבית, מבלי לקבל את ההסכמה הדרושה לכך של בעלי הדירות בבית המשותף, ובמיוחד בנית מעלית חיצונית ע"פ טפסים שהתקבלו בפתיחת התיק נראה כי התקבלו 6 חתימות מתוך 8 דייירים בכניסה נשואת הבקשה. ע"פ הנחיות האגף לענין תימוכין קנינים הנדרשים עבור מעלית חיצונית בשטח משותף נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות. בבחינה סה נראה כי קיימת עמידה ב66% החתימות הנדרשות. היות והתיק מובא לדחיה בשלב זה, נושא ההתנגדות והתימוכין יבחנו בשנית לעת הגשת תכנית מתוקנת. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 08/01/2026 ע"י אלגרבל טליה שפי"ע- התקבל אישור מתאריך 04/05/2025 ע"י ענבל כהנה שימור- התקבל אישור מתאריך 11/01/2026 ע"י קארין הלוי, אך ההרמוניקה שהוגשה שימור איננה זהה למוצע בבקשה. המעלית כעת מתתוכננת בחזית הנגדית וכוללת מבואת גישה. יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת שימור הן למיקום המעלית והן לחומרים. כמו כן יש לקבל את חוות דעת למרפסות המוצעות. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 13 התנגדויות כאשר בצרופות קיימת התנגדות אחת בשם 11 דייירים. יצויין עוד כי היות וקיימות לכאורה 24 תתי חלקות במגרש,		

50% שהינם 12 התנגדויות עלולות להוביל לגוש חוסם בבקשה. כאמור התקבלו 11 התנגדויות שאינן מהוות גוש חוסם לבקשה. הנושא יבחן לעומק לאחר הגשת תכנית מתוקנת. ההתנגדות מוגשת ע"י עו"ד אשר ברק. היות והבקשה נדרשת באישור חוזר של מחלקת שימור נושא ההתנגדויות יבחן לעומק לאחר קבלת אישור מחלקת שימור. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1179 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 178129 תחילת תוקף 01/09/2018 רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול" 1179 תחילת תוקף 31/07/1969 אזור מגורים 2 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. ע"פ תיק המידע התכנית החלה בחלקה הינה תכנית 1179	19/07/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות לסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 ע"פ הוראות התכנית לא קיים נספח בין מסמכי התכנית שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה איננה כוללת סעיפים לענין שלביות ביצוע בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5601 שהוגש מיום 28/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מוצעת מבואת גישה למעלית, ומעלית מחוץ לקו הבניין כמו כן מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין. תינתן התיחסות לחריגות ע"פ סעיפים. מס' קומות / גובה/ יח"ד : לא רלוונטי, אין שינוי במ' הקומות גובה בניין קיים ויח"ד. שטחי בניה : ש.עיקרי :		

לא מוצעים בבקשה שטחים עיקריים. שטח שירות : מוצעת מעלית ומבואת גישה, שיטחי השירות המוצעים הינם מכח תב"ע 5022 / 5022א' מעלית : מוצעת מעלית עבור כניסה ב'. התכנון כולל בקומת הקרקע מבואת כניסה חדשה הסגורה בזכוכית. המעלית מוצעת מכח תכנית 5022 ו- 5022א, מעלית וגשרונים. ע"פ ההנחיות האגפיות : תוספת מעלית המבוקשת עם מבואה / שימוש במרפסת קיימת ולא דרך שטח עיקרי, מהווה מלכודת אש ולא ניתן להתיר אותה בהתאם לתקנה זו . יש למעשה 2 אופציות לתוספות מעלית במתכונת זו שיכולה לעמוד בתקנות שהם למעשה גם הנפוצות ביותר - מעלית המבוקשת בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין , כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא, במקרה הנוכחי יתן מענה לחצאי קומות. תוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה. לאור זאת יש להגיש מחדש תכנון העונה על ההנחיות הנ"ל. כמו כן בהתאם לתקנה 18(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 : בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות, לעניין זה קומת מרתף וקומות עמודים יכללו במניין הקומות – יהא פטור מהתייעצות עם רשות הכבאות. היות והבניין הינו טורי וכולל יותר מ-24 דירות יש לקבל את אישור כבאות לבקשה. מרפסות קיימות לסגירה : קיימות מרפסות הפונות לחזית מזרחית צידית ומוצעות לסגירה בזכוכית וסגירה קלה.		

יצויין כי התקבל היתר בשנת 2017 לסגירה זהה במפלס 3.15+. ע"פ תכנית מתאר 62 סעיף 8 (א8) אליה כפופה הכתנית החלה בחלקה לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית הצידית.. אלא אם : השטח אינו על 6 מ"ר המראה החיצוני יאושר ע"י ועדת הארכיטקטים השטח המוצע עומד על כ- 9.25 מ"ר, לא עומד במותר. יש לצמצם / להציג כנדרש. יצויין כי קיימת התיחסות לנושא זה בהתנגדות. ההתנגדות מתיחסת למרפסות המוצעות לסגירה בחזית צפון מערב. המתנגד מזכיר את ענין תכנית הצל לסגירה ליתר החזית, ומביא סימוכין מערר שהתקיים בתיק קודם בבניין. ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. מרפסות זיז : מוצעות מרפסות זיז בעומק של 100 ס"מ עבור דירות 24 + 25. המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין צידי ללהן בחינת המרפסות ע"פ התקנות : שטח : שטח המרפסות החדשות לכל יח"ד הינו כ-6 מ"ר, מעבר למרפסת קיימת בשטח של כ- 1.97 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות קיים + מוצע : כ- 8 מ"ר. יצויין כי עבור מרפסת לא מקורה אין הגבלת שטח. כמו כן יצויין עוד כי המרפסות מוצעות כמקורות כאשר לא ניתן לאשר את הקירוי היות ואיננו נובע מקירוי של מרפסת מעל / דרישה ספציפית של שימור וכד', וע"כ יש לבטל את הקירוי. עומק : 1 מ'. ע"פ התקנות בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לשטח ומרווח. עומק המרפסת עומד במותר. מרווח : 1 מ', המרפסות חורגות לכיוון חזית צידית. ע"פ הוראות התכנית קוי הבניין יהיו בהתאם לבינוי המתואר בסעיף 9.		

ע"פ סעיף 9 קוי הבניין לבנינים הינם בהתאם לקוים החיצונים כפי שסומנו בתשריט. בבחינת קו הבניין המסומן נימצא כי הינו קו הבניין בו אושר הבניין המקורי בשנת 1957, דהיינו יש לבחון את מרווח המרפסות בהתאם לקו בניין שסומנו ע"פ תכנית מתאר- 1 מ' מקו בניין חיצוני ללא צורך בהקלה, העומק המוצע במרווח עומד במותר וההקלה לחריגת מרפסת מקו בניין מתותרת. ע"פ תיק המידע הבקשה נדרשת באישור שימור. התקבל אישור אשר כולל תכנון שונה לחלוטין מהמוצע כעת, ואיננו כולל את המפסות. יש לשוב ולקבל את אישור והתיחסות מחלקת השימור למוצע הכולל והעדכני. 5% נגישות לבנית מעלית : תוספת 5% עבור נגישות מתאפשר בבנין גבוה כהגדרתו בחוק. הגדרת החוק : "בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף עולה על 13 מטרים". כלומר, מפלס הרצפה העליונה יהיה לפחות 13.00 מטרים מעל פני מפלס הכניסה. הבניין הנוכחי אינו עולה על הגדרת מבנה גבוה ואיננו זכאי לתוספת שטחים אלו. יש להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. אישור צוות אב לתחבורה : היות והבקשה הינה על ציר הרק"ל, יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה כתנאי לקבלת היתר. התנאי הוסף ידנית. תימוכין קנינים :		

ככלל, התימוכין נבחנים במעמד פתיחת הבקשה, ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. כחלק מהתנגדות המוגשת בתיק נתנה התיחסות לענין התימוכין. להלן ציטוט מההתנגדות : "המבקש אינו רשאי להרחיב או לשנות את תוואי השביל או לנגוס בשטח הגינה, ללא הסכמתם של רוב בעלי הדירות בשלוש הכניסות לבניין, וזו מעולם לא נתבקשה וממילא מעולם גם לא ניתנה." כמו כן קיימת בא.א החלטת ב"מ בה נאמר כי נאסר על הנתבע ו/או מי מטעמו לבצע כל עבודה ברכוש המשותף של הבית, מבלי לקבל את ההסכמה הדרושה לכך של בעלי הדירות בבית המשותף, ובמיוחד בנית מעלית חיצונית ע"פ טפסים שהתקבלו בפתיחת התיק נראה כי התקבלו 6 חתימות מתוך 8 דייירים בכניסה נשואת הבקשה. ע"פ הנחיות האגף לענין תימוכין קנינים הנדרשים עבור מעלית חיצונית בשטח משותף נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות. בבחינה סה נראה כי קיימת עמידה ב-66% החתימות הנדרשות. היות והתיק מובא לדחיה בשלב זה, נושא ההתנגדות והתימוכין יבחנו בשנית לעת הגשת תכנית מתוקנת. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 08/01/2026 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 04/05/2025 ע"י ענבל כהנה שימור- התקבל אישור מתאריך 11/01/2026 ע"י קארין הלוי, אך ההרמוניקה שהוגשה שימור איננה זהה למוצע בבקשה. המעלית כעת מתתוכננת בחזית הנגדית וכוללת מבואת גישה. יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת שימור הן למיקום המעלית והן לחומרים. כמו כן יש לקבל את חוות דעת למרפסות המוצעות. התנגדויות :		

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 13 התנגדויות כאשר בצרופות קיימת התנגדות אחת בשם 11 דייירים. יצויין עוד כי היות וקיימות לכאורה 24 תתי חלקות במגרש, 50% שהינם 12 התנגדויות עלולות להוביל לגוש חוסם בבקשה. כאמור התקבלו 11 התנגדויות שאינן מהוות גוש חוסם לבקשה. הנושא יבחן לעומק לאחר הגשת תכנית מתוקנת. ההתנגדות מוגשת ע"י עו"ד אשר ברק. היות והבקשה נדרשת באישור חוזר של מחלקת שימור נושא ההתנגדויות יבחן לעומק לאחר קבלת אישור מחלקת שימור. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
תוספת 5% שטחי שירות למעברים ונגישות לבניית מעלית. חריגה בקו בניין עבור מרפסות זיז חריגה בקו בניין עבור תוספת מעלית ומעברים	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	אישור צוות אב לתחבורה אודות ציר הרק"ל
14	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן בהתאם להמפורט מטה, ולמצא פיתרון ישים למוצע.

כמו כן התקבל אישור שימור אשר איננו רלוונטי למוצע ויש לקבל את אישורם בשנית ע"ג הרמוניקה עדכנית.

טרם הפניה למחלקת השימור יש לפתור את יתר סעיפי ההחלטה.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ עיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5601 שהוגש מיום 28/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

מוצעת מבואת גישה למעלית, ומעלית מחוץ לקו הבניין

כמו כן מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין.

תינתן התייחסות לחריגות ע"פ סעיפים.

מעלית:

מוצעת מעלית עבור כניסה ב'.

התכנון כולל בקומת הקרקע מבואת כניסה חדשה הסגורה בזכוכית.

המעלית מוצעת מכח תכנית 5022 ו- 5022א, מעלית וגשרונים.

ע"פ ההנחיות האגפיות:

תוספת מעלית המבוקשת עם מבואה / שימוש במרפסת קיימת ולא דרך שטח עיקרי, מהווה מלכודת אש ולא ניתן להתיר אותה בהתאם לתקנה זו.

יש למעשה 2 אופציות לתוספות מעלית במתכונת זו שיכולה לעמוד בתקנות שהם למעשה גם הנפוצות ביותר -

מעלית המבוקשת בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין, כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא, במקרה הנוכחי יתן מענה לחצאי קומות.

תוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה.

לאור זאת יש להגיש מחדש תכנון העונה על ההנחיות הנ"ל.

כמו כן בהתאם לתקנה 18(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 :

בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות, לעניין זה קומת מרתף וקומות עמודים יכללו במניין הקומות – יהא פטור מהתייעצות עם רשות הכבאות.

היות והבניין הינו טורי וכולל יותר מ-24 דירות יש לקבל את אישור כבאות לבקשה.

מרפסות קיימות לסגירה :

קיימות מרפסות הפונות לחזית מזרחית צידית ומוצעות לסגירה בזכוכית וסגירה קלה.

יצוין כי התקבל היתר בשנת 2017 לסגירה זהה במפלס 3.15+.

ע"פ תכנית מתאר 62 סעיף 8 (א8) אליה כפופה הכתנית החלה בחלקה

לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית הצידית.. אלא אם :

השטח אינו על 6 מ"ר

המראה החיצוני יאושר ע"י ועדת הארכיטקטים

השטח המוצע עומד על כ- 9.25 מ"ר, לא עומד במותר. יש לצמצם / להציג כנדרש.

יצוין כי קיימת התיחסות לנושא זה בהתנגדות.

ההתנגדות מתיחסת למרפסות המוצעות לסגירה בחזית צפון מערב.

המתנגד מזכיר את ענין תכנית הצל לסגירה ליתר החזית, ומביא סימוכין מערר שהתקיים בתיק קודם בבניין.

ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה.

מרפסות זיז :

מוצעות מרפסות זיז בעומק של 100 ס"מ עבור דירות 24 + 25.

המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין צידי

ללהן בחינת המרפסות ע"פ התקנות :

שטח : שטח המרפסות החדשות לכל יח"ד הינו כ-6 מ"ר, מעבר למרפסת קיימת בשטח של כ- 1.97 מ"ר.

סה"כ שטח מרפסות קיים + מוצע : כ- 8 מ"ר.

יצוין כי עבור מרפסת לא מקורה אין הגבלת שטח.

כמו כן יצויין עוד כי המרפסות מוצעות כמקורות כאשר לא ניתן לאשר את הקירוי היות ואיננו נובע מקירוי של מרפסת מעל / דרישה ספציפית של שימור וכד', וע"כ יש לבטל את הקירוי.

עומק: 1 מ'. ע"פ התקנות בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לשטח ומרווח. עומק המרפסת עומד במותר.

מרווח: 1 מ', המרפסות חורגות לכיוון חזית צידית.

ע"פ הוראות התכנית קוי הבניין יהיו בהתאם לבינוי המתואר בסעיף 9.

ע"פ סעיף 9 קוי הבניין לבנינים הינם בהתאם לקוים החיצונים כפי שסומנו בתשריט.

בבחינת קו הבניין המסומן נימצא כי הינו קו הבניין בו אושר הבניין המקורי בשנת 1957, דהיינו יש לבחון את מרווח המרפסות בהתאם לקו בניין שסומנו ע"פ תכנית מתאר- 1 מ' מקו בניין חיצוני ללא צורך בהקלה, העומק המוצע במרווח עומד במותר וההקלה לחריגת מרפסת מקו בניין מתותרת.

ע"פ תיק המידע הבקשה נדרשת באישור שימור.

התקבל אישור אשר כולל תכנון שונה לחלוטין מהמוצע כעת, ואיננו כולל את המפסות.

יש לשוב ולקבל את אישור והתיחסות מחלקת השימור למוצע הכולל והעדכני.

5% נגישות לבנית מעלית:

תוספת 5% עבור נגישות מתאפשר בבנין גבוה כהגדרתו בחוק.

הגדרת החוק: "בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף עולה על 13 מטרים".

כלומר, מפלס הרצפה העליונה יהיה לפחות 13.00 מטרים מעל פני מפלס הכניסה.

הבניין הנוכחי אינו עולה על הגדרת מבנה גבוה ואיננו זכאי לתוספת שטחים אלו.

יש להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.

אישור צוות אב לתחבורה:

היות והבקשה הינה על ציר הרק"ל, יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה כתנאי לקבלת היתר.

התנאי הוסף ידנית.

תימוכין קנינים :

ככלל, התימוכין נבחנים במעמד פתיחת הבקשה, ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

כחלק מהתנגדות המוגשת בתיק נתנה התיחסות לענין התימוכין.

להלן ציטוט מההתנגדות :

"המבקש אינו רשאי להרחיב או לשנות את תוואי השביל או לנגוס בשטח הגינה, ללא הסכמתם של רוב בעלי בעלי הדירות בשלוש הכניסות לבניין, וזו מעולם לא נתבקשה וממילא מעולם גם לא ניתנה."

כמו כן קיימת בא.א החלטת ב"מ בה נאמר כי נאסר על הנתבע ו /או מי מטעמו לבצע כל עבודה ברכוש המשותף של הבית, מבלי לקבל את ההסכמה הדרושה לכך של בעלי הדירות בבית המשותף, ובמיוחד בנית מעלית חיצונית

ע"פ טפסים שהתקבלו בפתיחת התיק נראה כי התקבלו 6 חתימות מתוך 8 דייירים בכניסה נשואת הבקשה.

ע"פ הנחיות האגף לענין תימוכין קנינים הנדרשים עבור מעלית חיצונית בשטח משותף

נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות.

בבחינה סה נראה כי קיימת עמידה ב 66% החתימות הנדרשות.

היות והתיק מובא לדחיה בשלב זה, נושא ההתנגדות והתימוכין יבחנו בשנית לעת הגשת תכנית מתוקנת.

תנאים לדיון :

איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 08/01/2026 ע"י אלגרבל טליה

שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 04/05/2025 ע"י ענבל כהנה

שימור- התקבל אישור מתאריך 11/01/2026 ע"י קארין הלוי, אך ההרמוניקה שהוגשה שימור איננה זהה למוצע בבקשה.

המעלית כעת מתוכננת בחזית הנגדית וכוללת מבואת גישה.

יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת שימור הן למיקום המעלית והן לחומרים. כמו כן יש לקבל את חוות דעת למרפסות המוצעות.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 13 התנגדויות

כאשר בצרופות קיימת התנגדות אחת בשם 11 דייירים.

יצוין עוד כי היות וקיימות לכאורה 24 תתי חלקות במגרש, 50% שהינם 12 התנגדויות עלולות להוביל לגוש חוסם בבקשה.

כאמור התקבלו 11 התנגדויות שאינן מהוות גוש חוסם לבקשה.

הנושא יבחן לעומק לאחר הגשת תכנית מתוקנת.

ההתנגדות מוגשת ע"י עו"ד אשר ברק.

היות והבקשה נדרשת באישור חוזר של מחלקת שימור נושא ההתנגדויות יבחן לעומק לאחר קבלת אישור מחלקת שימור.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1992/0214.10</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים ויח"ד בהתאם לתכנית 101-0256131 לדירות 5 ו- 9 בלבד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יששכר שלמה
עורך הבקשה	אדריכל יזרעאלי דן
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

דוסתאי 7, גוונים

גוש	חלקה	בשלמות
30005	214	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
256131	תחילת תוקף	17/11/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

יש להציג את כלל ההיתרים המאושרים המוצגים ע"ג ההרמוניקה.

בנוסף על עורך הבקשה להציג את כלל הבינוי כפי שקיים בשטח, קיימת תוספת על גג המבנה באם בהיתר יש לציין מס היתר באם לא לסמן להריסה.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב דוסתאי 7.

מדובר במבנה בעל 3 קומות, 10 יח"ד וגג שטוח.

מצב מוצע :

בקומה א' (מפלס +2.80) ובקומה ב' (מפלס +6.10), לשם הרחבת דיור הקיימות בהן.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	היו ואין התנגדות לעניין הבניה אלא לחלוקת החלק היחסי לאחר פיצול יח"ד בבקשה הנידונה, יצוין כי הבקשה הינה תואמת תב"ע ואין חלוקת זכויות מכח החלק היחסי. התקבלו כלל התנאים הנדרשים והתקבל אישור מנהלה אגף לכך כי לא נדרש בבקרה הנדסית היות ומסת הבניה הינה עד 2% ממסת הבניה.
13/07/2026	חוות דעת תכנונית
25/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
05/08/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
	על עורך הבקשה להשלים הליך פרסום לצורך שלביות ביצוע התכנית תשלח לפרסום רק לאחר השלמת הליקויים מטה. להלן הפירוט : היתרים קודמים : יש להציג את כלל ההיתרים המאושרים המוצגים ע"ג ההרמוניקה. בנוסף על עורך הבקשה להציג את כלל הבינוי כפי שקיים בשטח, קיימת תוספת על גג המבנה באם בהיתר יש לציין מס היתר באם לא לסמן להריסה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 4.1.2.ג' לעניינים הבאים : קווי בניין, מס יח"ד וגובה הבניין.

נראה כי עורך הבקשה עומד בסעיף זה רק יש לצמצם את המרפסות המוצעת במפלס +6.10 לתחום קווי הבניין המותרים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל סעיף 4.1.2 א' קיים נספח בינוי מנחה מס' 1, 100:1 ומחייב לעניין : מס' יח"ד, גובה הבנייה, מס קומות, שטחי הבנייה המרביים וקו בניין. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי חלקית מוצעת מרפסת גג מחוץ לתחום קווי הבניין אשר אינה תואמת נספח ראה הסבר בסעיף סטייה ניכרת. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף 7.1 לשלבויות "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2023/7044 מתאריך 15/11/2023. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 256131. התוספות המוצעות עומדות בסעיף זה חלקית ראה סעיף סטייה ניכרת. יחידות דיור : עפ"י טבלה 5 מס' יח"ד המותרות 10 יח"ד, מוצע בבקשה תוספות שטחים ליח"ד קיימות. כלומר המוצע בבקשה עומד בסך היח"ד המותרות, אך לא ברור מדוע מוצע בדירה 9 פיצול יח"ד כיוון שבתכנית החלה לא מדובר בפיצול יח"ד אלא להרחבות דירות קיימות. אין לאשר יותר מ- 10 יח"ד כיוון שהינו סטייה ניכרת. מרפסות : מוצע במפלס +2.80 מרפסת התואמת את נספח הבינוי לכן יש לאשר.		

מוצע במפלס 6.10+ מרפסת גג בחזית מערבית התואמת נספח בינוי אך מוצעת מרפסת גג נוספת בחזית דרומית בהמשך למרפסת בחזית הצפונית שעורך הבקשה ציין שאושרה בתיק 1992/214.2, על עורך הבקשה לציין אם אושרה בהיתר מדוע מוצעת בבקשה זו?. על עורך הבקשה לדייק בחישוב השטחים את סוג המרפסות המוצעות (זיזיג או מקורה לא מקורה). בנוסף יש לצמצם את המרפסת לתחום קווי הבניין. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 14.1 היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. על עורך הבקשה להציג כי עומד בסעיף זה ונבדק כנדרש. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.1 על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי עומד ב- 20% שמטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה המאפשרים חדירת מים. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים ראה בהמשך הסעיף : 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן המירבי האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים. 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת מי נגר. 5. תכנון החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד. על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי עומד בסעיף זה במלואו. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a, לרבות הצגת הקומות בשלמותן ע"פ הקיים בשטח ולא רק הקונטור, מידות חוץ ופנים מלאות, . 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.		
על עורך הבקשה להשלים הליך פרסום לצורך שלביות ביצוע התכנית תשלח לפרסום רק לאחר השלמת הליקויים מטה. להלן הפירוט: היתרים קודמים: יש להציג את כלל ההיתרים המאושרים המוצגים ע"ג ההרמוניקה. בנוסף על עורך הבקשה להציג את כלל הבינוי כפי שקיים בשטח, קיימת תוספת על גג המבנה באם בהיתר יש לציין מס היתר באם לא לסמן להריסה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 4.1.2. ג' לעניינים הבאים: קווי בניין, מס יח"ד וגובה הבניין. נראה כי עורך הבקשה עומד בסעיף זה רק יש לצמצם את המרפסות המוצעת במפלס 6.10+ לתחום קווי הבניין המותרים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל סעיף 4.1.2. א' קיים נספח בינוי מנחה מס' 1, 100: 1 ומחייב לעניין: מס' יח"ד, גובה הבנייה, מס קומות, שטחי הבנייה המרביים וקו בניין. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי חלקית מוצעת מרפסת גג מחוץ לתחום קווי הבניין אשר אינה תואמת נספח ראה הסבר בסעיף סטייה ניכרת. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף 7.1 לשלביות "הבניה תבוצע	28/07/2024	הכנת המלצה תכנונית: לפרסום לפי סעיף 149

בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2023/7044 מתאריך 15/11/2023. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 256131. התוספות המוצעות עומדות בסעיף זה חלקית ראה סעיף סטייה ניכרת. יחידות דיור : עפ"י טבלה 5 מס' יח"ד המותרות 10 יח"ד, מוצע בבקשה תוספות שטחים ליח"ד קיימות. כלומר המוצע בבקשה עומד בסך היח"ד המותרות, אך לא ברור מדוע מוצע בדירה 9 פיצול יח"ד כיוון שבתכנית החלה לא מדובר בפיצול יח"ד אלא להרחבות דירות קיימות. אין לאשר יותר מ- 10 יח"ד כיוון שהינו סטייה ניכרת. מרפסות : מוצע במפלס +2.80 מרפסת התואמת את נספח הבינוי לכן יש לאשר. מוצע במפלס +6.10 מרפסת גג בחזית מערבית התואמת נספח בינוי אך מוצעת מרפסת גג נוספת בחזית דרומית בהמשך למרפסת בחזית הצפונית שעורך הבקשה ציין שאושרה בתיק 1992/214.2, על עורך הבקשה לציין אם אושרה בהיתר מדוע מוצעת בבקשה זו?. על עורך הבקשה לדייק בחישוב השטחים את סוג המרפסות המוצעות (זיזיג או מקורה לא מקורה). בנוסף יש לצמצם את המרפסת לתחום קווי הבניין. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 14.1 היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. על עורך הבקשה להציג כי עומד בסעיף זה ונבדק כנדרש.		

ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.1 על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי עומד ב- 20% שמטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה המאפשרים חדירת מים. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגים ראה בהמשך הסעיף : 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן המירבי האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים. 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת מי נגר. 5. תכנון החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד. על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי עומד בסעיף זה במלואו. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a, לרבות הצגת הקומות בשלמותן ע"פ הקיים בשטח ולא רק הקונטור, מידות חוץ ופנים מלאות, . 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 : 256131 תחילת תוקף :	28/07/2024	חוות דעת תכנונית

17/11/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 256131 הקובעת אזור מגורים ב', תחילת תוקף 25/10/2023. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 4.1.2.ג' לעניינים הבאים: קווי בניין, מס יח"ד וגובה הבניין. נראה כי עורך הבקשה עומד בסעיף זה רק יש לצמצם את המרפסות המוצעת במפלס +6.10 לתחום קווי הבניין המותרים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל סעיף 4.1.2.א' קיים נספח בינוי מנחה מס' 1, 100: ומחייב לעניין: מס' יח"ד, גובה הבנייה, מס קומות, שטחי הבנייה המרביים וקו בניין. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי חלקית מוצעת מרפסת גג מחוץ לתחום קווי הבניין אשר אינה תואמת נספח ראה הסבר בסעיף סטייה ניכרת. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף 7.1 לשלביות "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2023/7044 מתאריך 15/11/2023. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 256131. התוספות המוצעות עומדות בסעיף זה חלקית ראה סעיף סטייה ניכרת.		

מס' קומות : עפ"י התב"ע טבלה 5 מס הקומות המירבי 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. המוצע אינו מתייחס לתוספת קומות. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 סך השטחים המותרים 1,075.56 מ"ר שהם 998.25 מ"ר שטח עיקרי ו-77.31 מ"ר שיטחי שירות. מוצע במפלס +2.80 הכשרת 3 תוספות מוצע כפי שמוצע בנפסח הביני לכן יש לאשר. מוצע במפלס +6.10 הכשרת מרפסת גג והכשרת תוספת בחזית דרומית- המוצע תואם לנספח הבינוי אך מבדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה מוסיף מרפסת נוספת בחזית מערבית אשר לא כוללה בנספח ראה הסבר בסעיף מרפסות. נראה כי עורך הבקשה עומד בסך השטחים המוצעים עפ"י נספח. גובה בניה : עפ"י טבלה 5 גובה המחייב הינו 13.5 מ' המוצע אינו עובר את המותר. יחידות דיור : עפ"י טבלה 5 מס' יח"ד המותרות 10 יח"ד, מוצע בבקשה תוספות שטחים ליח"ד קיימות. כלומר המוצע בבקשה עומד בסך היח"ד המותרות, אך לא ברור מדוע מוצע בדירה 9 פיצול יח"ד כיוון שבתכנית החלה לא מדובר בפיצול יח"ד אלא להרחבות דירות קיימות. אין לאשר יותר מ- 10 יח"ד כיוון שהינו סטייה ניכרת. מרפסות : מוצע במפלס +2.80 מרפסת התואמת את נספח הבינוי לכן יש לאשר. מוצע במפלס +6.10 מרפסת גג בחזית מערבית התואמת נספח בינוי אך מוצעת מרפסת גג נוספת בחזית דרומית בהמשך למרפסת בחזית הצפונית שעורך הבקשה ציין שאושרה בתיק 1992/214.2, על עורך הבקשה לציין אם אושרה בהיתר מדוע מוצעת בבקשה זו?.		

על עורך הבקשה לדייק בחישוב השטחים את סוג המרפסות המוצעות (זיזוג או מקורה לא מקורה). בנוסף יש לצמצם את המרפסת לתחום קווי הבניין. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1 היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. על עורך הבקשה להציג כי עומד בסעיף זה ונבדק כנדרש. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.1 על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי עומד ב- 20% שמטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה המאפשרים חדירת מים. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגים ראה בהמשך הסעיף : 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן המירבי האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים. 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת מי נגר. 5. תכנון החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד. על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי עומד בסעיף זה במלואו. תנאים לדיון : איכות הסביבה- סומן לא שייך עקב כך ששטח התוספת קטן מ- 80 מ"ר. שפע- התקבל אישור ב- 19/2/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a, לרבות הצגת הקומות בשלמותן ע"פ הקיים בשטח ולא רק הקונטור, מידות חוץ ופנים מלאות, .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2ה' רישום הערת הזהרה, 1.2. חניה.	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

היו ואין התנגדות לעניין הבניה אלא לחלוקת החלק היחסי לאחר פיצול יח"ד בבקשה הנידונה,

יצוין כי הבקשה הינה תואמת תבי"ע ואין חלוקת זכויות מכח החלק היחסי.

התקבלו כלל התנאים הנדרשים והתקבל אישור מנהלה אגף לכך כי לא נדרש בבקרה הנדסית היות ומסת הבניה הינה עד 2% ממסת הבניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1973/0136.01</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית 25 מ"ר עפ"י תב"ע 3894 + 5% השלמת גג + חדר מחוזק ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לסרי אלי
עורך הבקשה	הנדסאי לוי טלי מזל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

דב גרונר 12, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30204	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3894	תחילת תוקף	01/11/1990			

תאור הבקשה

מס' הגשה:

416548

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים טורי 8, בן 3 קומות מעל לכניסה.

ברחוב דב גרונר 12 שכונת תלפיות מזרח, גוש: 30204, חלקה: 8.

מצב מוצע:

קומה ג' מפלס +8.40 :

מוצע תוספת בניה מכח יתרת שטים וכן השלמת דירת גג , חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת 25 מ"ר על הגג עפ"י תב"ע 3894 בשונה מנספח הבינוי 13006

שינוי מנספח הבינוי לעניין בניית חדר מחוזק על הגג

תוספת 5% השלמת גג

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 21/07/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

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

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון אל המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין מימוש הממ"ד מכח תכנית 13006א' וכן לא ניתן לאפשר מימוש של 5% השלמת דירת מכח המתאר כפי שפורט לעיל.	
שטחי בניה :	
ש. עיקרי :	
% 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\ פתרון הקיים. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. חישוב : $5\% \times 1,170 = 58.50$ (שטח החלקה) = מ"ר. אין אפשרות לממש זכויות מכח 5% השלמת דירת גג היות ושטחים אלה אינם זכות מקונית מהתב"ע ולעניין זה חלה תב"ע 13006 א' היות ואין הוראה מפורשת לכך בתב"ע 3894 , ע"כ יש לצמצם את השטחים לעמידה במותר רק מכח תב"ע 3894. אישור חיזוק מבנים : יש להציג היתר מקורי להוכחת עמידה בכך שהבניין נבנה לאחר שנת 1980 במידה ולא יוכח יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית או להוכיח כי מסת הבניה המוצעת אינה עולה על 2% ממסת הבניה הקיימת. חדר מחוזק : הממד הנו מכח התכנית החדשה בעמודה שקובעת שסטיה משלביות מהווה סטיה ניכרת לכן לא ניתן לנייד לגג, וכן היות והתכנית החדשה 13006 א' נתנה זכויות לממ"ד אזי אין זכאות לחדר מחוזק ע"פ תקנות . לכן אין אפשרות להציע חדר מחוזק מעבר לזכויות אלא רק חיזוק חדר קיים או בחלל התוספת המותרת מכח תכנית 3894.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3894 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע :	21/07/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3894 תחילת תוקף 01/11/1990 (אזור מגורים לא מוגדר בתכנית זו) כפיפות-תכנית מס' 3894 א' תחילת תוקף 27/02/1994 -תיקון סעיף מס' 10(ה). 13006 א' , המוצע אינו מכח תכנית זו , אך כל מה שלא ניתן מפורש בתב"ע 3894 חוזר לתב"ע זו. תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. יצוין כי כל המוצע מכח תכנית 3894 מפורש ניתן למימוש היות והתב"ע הזו אושרה בסמכות וועדה מחוזית וכל השינויים שנעשו בתב"ע 13006 א' שהינה במסכות מקומית, אינם חלים במקום שזה סותר את תב"ע 3894 זו, נושא זה תואם מול אילנית מיכאלי. סטייה ניכרת : "כל הוראות תכנית 3894 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, אך סעיף 12, ג' [2] מבהיר כי תוספת הבניה שעפ"י התב"ע הינה בהינף אחד בכפוף לסעיף 8 וע"כ מהווה סטייה ניכרת לעניין זה בלבד. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק- מחייב הכולל 98 גיליונות. המוצע בבקשה אינו מכח נספח הבינוי וייבחן כמפורט להלן : שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 12 (א, 2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב		

קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים, חישוב שטחים, ציון חומרי בניה ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים (קו בניין כתום). מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע: 4 קומות מעל לכניסה הקבעת. סה"כ קומות מותרות עפ"י תב"ע: 5 קומות. מוצע בבקשה: תוספת קומה חדשה מכח הוראות התכנית לתוספת בינוי בקומת הגג עד 25 מ"ר, אין מניעה לאשר היות ובינוי זה מוצע מכח תכנית 3894 שגוברת על הוראות 13006 א' לעניין זה. מס' יח"ד : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה : הגובה המוצע נובע מזכויות התב"ע להרחבת הדירה הקיימת בגג הבניין, הגובה המוצע הינו 12.25 מ', כפי שנאמר אין מניעה לאשר גובה זה היות ומוצע מכח תכנית 3894 שגוברת על הוראות תכנית 13006 א' לעניין זה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר מכח תב"ע 3894 : סעיף 10 [ה] : הועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות המפלס הגג, זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו.."		

מותר עפ"י תב"ע 3894 א סעיף [8]: "תותר תוספת בניה של 25 מ"ר ברוטו במפלס הגג שאינו מפלס הגג הגבוה בבניין, ללא נסיגה של 1.20 מ' מקו הבניין הקיים ובלבד שהתוספת לא תפגום במראה הבניין". מוצע בבקשה: 25 מ"ר מכח התב"ע והמוצע בבקשה אינו חורג מהמותר עפ"י תב"ע, יתרת השטחים הינה מכח 5% השלמת דירת גג. 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 פתרון הקיים. * פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. * הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. חישוב: $1,170 \times 5\% = 58.50$ מ"ר. אין אפשרות לממש זכויות מכח 5% השלמת דירת גג היות ושטחים אלה אינם זכות מקונית מהתב"ע ולעניין זה חלה תב"ע 13006 א' היות ואין הוראה מפורשת לכך בתב"ע 3894, ע"כ יש לצמצם את השטחים לעמידה במותר רק מכח תב"ע 3894. ש. שירות: המוצע בבקשה לשטחי שירות הינו עבור חדר מחוזק. מרפסת גג: מוצע מרפסת גג בשטח של 14.27 מ"ר. חדר מחוזק: הממד הנו מכח התכנית החדשה בעמודה שקובעת שסטיה משלביות מהווה סטיה ניכרת לכן לא ניתן לנייד לגג, וכן היות והתכנית החדשה 13006 א' נתנה זכויות לממ"ד אזי אין זכאות לחדר מחוזק ע"פ תקנות. לכן אין אפשרות להציע חדר מחוזק מעבר לזכויות אלא רק		

חיזוק חדר קיים או בחלל התוספת המותרת מכח תכנית 3894. תימוכין קניינים : נבדק במסגרת פתיחת התיק ובאחריות דסק שירות הלקוחות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור חיזוק מבנים : יש להציג היתר מקורי להוכחת עמידה בכך שהבניין נבנה לאחר שנת 1980 במידה ולא יוכח יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית או להוכיח כי מסת הבניה המוצעת אינה עולה על 2% ממסת הבניה הקיימת. אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים לדיון : איכות הסביבה- לא נדרש , פחות מ-80 מ"ר. שפי"ע-התקבל אישור. חוות דעת אדריכלית : התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון אל המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין מימוש הממ"ד מכח תכנית 13006א' וכן לא ניתן לאפשר מימוש של 5% השלמת דירת מכח המתאר כפי שפורט לעיל. התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
	06/01/2026	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק		תוספת 25 מ"ר על הגג עפ"י תב"ע 3894 בשונה מנספח הבינוי 13006
		שינוי מנספח הבינוי לעניין בניית חדר מחוץ על הגג
		תוספת 5% השלמת גג

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

התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון אל המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין מימוש הממ"ד מכח תכנית 13006'א' וכן לא ניתן לאפשר מימוש של 5% השלמת דירת מכח המתאר כפי שפורט לעיל.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

% 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 פתרון הקיים.

*פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב.

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו.

חישוב : $5\% \times 1,170 = 58.50$ (שטח החלקה) מ"ר.

אין אפשרות לממש זכויות מכח 5% השלמת דירת גג היות ושטחים אלה אינם זכות מקונית מהתב"ע ולעניין זה חלה תב"ע 13006'א' היות ואין הוראה מפורשת לכך בתב"ע 3894 , ע"כ יש

לצמצם את השטחים לעמידה במותר רק מכח תב"ע 3894.

אישור חיזוק מבנים :

יש להציג היתר מקורי להוכחת עמידה בכך שהבניין נבנה לאחר שנת 1980 במידה ולא יוכח יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית או להוכיח כי מסת הבניה המוצעת אינה עולה על 2% ממסת הבניה הקיימת.

חדר מחוזק :

הממד הנו מכח התכנית החדשה בעמודה שקובעת שסטיה משלביות מהווה סטיה ניכרת לכן לא ניתן לנייד לגג,

וכן היות והתכנית החדשה 13006 א' נתנה זכויות לממ"ד אזי אין זכאות לחדר מחוזק ע"פ תקנות .

לכן אין אפשרות להציע חדר מחוזק מעבר לזכויות אלא רק חיזוק חדר קיים או בחלל התוספת המותרת מכח תכנית 3894.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0238.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	בניין חדש בן 5 קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עליאן סאמר
עורך הבקשה	אדריכל ברסום רוואן
מתכנן השלד	אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל טנטור , בית צפפה ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30996	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5834	תחילת תוקף	13/08/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא קיים היתר קודם כיוון שמדובר בבניה חדשה בן 5 קומות.

מהות הבקשה :

מצב מוצע :

קומת חניה מפלס -6.00 :

מוצע במפלס זה קומת חניה תת קרקעית ומחסנים.

קומת חניה מפלס -3.00 :

מוצע במפלס זה קומת חניה נוספת

קומת קרקע מפלס 0.00 :

מוצע במפלס זה קומת מסחר.

מפלס +4.00 , +7.40 , +10.80 , +14.20 :

המוצע במפלסים אלו זהה 2 יח"ד הכוללות מרפסות זיז חלקם מקורות וחלקם לא מקורות.

קומה גג +12.60 :

מוצע בבקשה גרם מדרגות עליה לגג מערכות וגג שטוח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36, לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק שרות לקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5834 תחילת תוקף : 13/08/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5834 תחילת תוקף 13/08/2016, אזור מגורים 2. מתאר 62 תקנות תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתכנית 5834 לא חל סעיף סטייה ניכרת.

נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי לחתכים וחזיתות ק.מ. 1: 500, נספח נוף 1: 1250, נספח דרכים 1: 1250, נספח תנועה 1: 1250 וטבלת הפקעות. בתכנית החלה סעיף 11 נספח הבינוי הינו מחייב לעניין גובה, מס הקומות וקווי הבניין- לעניין מס הקומות הבקשה עומדת במותר אך לעניין גובה וקווי בנין ראה המשך הסבר בסעיף גובה. שלביות ביצוע : לא קיימת הוראה לשלביות במסגרת התכנית התקפה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6026 שהוגש מיום 28/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קו בניין אדום – עבור בינוי. במפלסים מעל הקרקע, מפלס 0.00 ומעלה, לא קיימים חריגות מקו הבניין האדום. במפלסים התת קרקעיים קיימים חריגות מקו הבניין האדום לטובת שתי קומות חניה ראה המשך הסבר בסעיף הסדרי תנועה. ע"פ תכנית המתאר חלק ב' סעיף 8(8), הקמת מוסך במרווח הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסך לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרש מהשטח הפנוי ובתנאי שהגובה הפנימי ש המוסך בין הרצפה והתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.		

בחזיתות צפונית/מזרחית/מערבית מדובר בחזיתות קדמיות
לכן ניתן לבקש חניה ת"ק במלואה עד גבול מגרש, אך חזית
דרומית הנה צידית ולכן יש לצמצם למותר בתוך קו בנין.

שטחי בניה :

לפי תב"ע סעיף 9.1 סך שטח למגורים 820 שמתוכו 120% עיקרי
שזה $820 * 120\% = 984$ מ"ר

15% שרות שזה $820 * 15\% = 123$ מ"ר

יש להציג חישוב זה כהסבר ע"ג ההרמוניקה כדי לוודא
שהבקשה עומדת במותר לרבות חישוב עמידת שטחי המחסנים
וכן יש להפריד את החניה היות והנה בנוסף לזכויות הבניה .

שטח עיקרי :

ש. עיקרי מותר : בסך של 984 מ"ר

ש. עיקרי מוצע : בסך של 841.31 מ"ר - יתרה של 142.69 מ"ר

חישוב :

(ע.מוצע) 841.31 מ"ר > (ש. עיקרי מותר) 984 מ"ר, על פניו נראה
כי המוצע עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך
הבקשה אינו מחשב חלקים מסוימים שלא חושבו במניין
השטחים העיקריים ראה בהרמוניקה a- יש לחשב כנדרש, לאחר
חישוב השטחים כפי שצויין בסעיף יבחן שנית עמידה
בהוראותיו.

שטח שירות :

ש. שירות מותר מעל הקרקע: בסך של 123 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע + בת"ק: בסך של 422.94 מ"ר. חישוב: (ש.מוצע) 422.94 מ"ר < 123 מ"ר, המוצע לא עומד במותר יש לצמצם למותר מכוח התכנית כאשר ישנה חריגה של 299.94 מ"ר. קומת מסחר: מוצע במפלס +0.00 קומת מסחר עפ"י התכנית החלה סעיף 11 חזית מסחרית "החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית" עפ"י תיק המידע לא סומן ע"ג מפת המדידה חזית מסחרית ואף לא הוזכר שמוצע בבקשה קומת מסחר על עו"ב להציג לבוחן הרישוי מכוח מה מוצעת קומה זו. היות ומדובר באזור מגורים ובמגרש הנידון לא סומנה חזית מסחרית ע"פ התכנית התקפה, אזי השימוש המוצע מהווה סטיה ניכרת ויש לבטלו ולבקש מגורים ע"פ הוראות התכנית כאשר יש לחדד שלא ניתן לבקש הקלה לשימוש חורג טרם קבלת היתר תחילה לבניין עצמו ע"פ השימוש המותר בתכנית. בנושא זה ראה ערר 1131/18 תיק רישוי 2018/38.00 . חניה: עפ"י סעיף 9(1) "15% לשטחי שרות למעט שטח הבניה לקומת החניה תת קרקעית. שטח קומת החניה יקבע עפ"י התקן התקף		

לעת מתן היתר בניה"- כלומר גודל החניה יקבע עפ"י אישור הסדרי תנועה ומס מקומות חניה נדרשים ע"י התקן. עפ"י הוראות התב"ע סעיף 9(2) החניה תהיה תת קרקעית בכפוף לתנאים הבאים : לפחות 40% ממספר מקומות החניה יהיו בתחום קונטור הבניין. שאר מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתנאי שישמר שטח של 30% משטח המגרש פנוי לגינון וחדירת נגר עילי למפלס מי התהום. נראה כי התכנון המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שקומות החניה משתרעות כמעט על כל שטח המגרש כך שיש להציג א יך מתכוונים לשמור שטח של 30% לחדירת מי נגר עילי למפלס מי התהום וכן להציג חישוב של לפחות 30%משטח המגרש כגי נון, יש להציג חישוב זה כדי לוודא שהבקשה עומדת במותר יחד עם עמידה בהוראות סעיף 23. ע"פ סעיף 13 ו'1 בתקנון התכנית לעניין גובה החניה , אמור להיות בעקרון 2.2 מ' כאשר במקרים מיוחדים ניתן לאפשר עד 2.80 מ' בגלל תנאים טופוגרפיים ובאישור מהנדס העיר. מבוקש גובה נטו של 2.60 מ', יש להסביר מה התנאים הטופוגרפיים המיוחדים שמצריכים גובה זה כאשר הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידה ויימצא שהגובה נחוץ, יועבר לקבלת אישור מהנדס העיר וזאת ע"י הצוות המקצועי. מס' יח"ד : עפ"י התכנית החלה אין הגבלה למס יח"ד. מס' יח"ד מוצעות בבקשה 8 יח"ד.		

גובה ומפלס כניסה : עפ"י התכנית החלה חלק ממסמכי התכנית הינו נספח הבינו המחייב לעניין גובה, ראה בהרמוניקה a מפלס +0.00 הגובה האבסולוטי הינו 783.44 והגובה האבסולוטי המקסימלי הינו 800.94, כאשר מוצע מפלס של +781.00 כמפלס כניסה, לא עומדים במותר ע"פ הוראות התכנית . מס' קומות : עפ"י התכנית החלה סעיף 9(5) מס הקומות המותרות 5 קומות. מוצע בבקשה 5 קומות בנוסף לקומות אלו מוצעות 2 קומות תת קרקעיות לטובת חניה ומחסנים כלומר קומות אלו לא נספרות במניין הקומות כיוון שנספרות במניין שטחי השירות בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. ממ"ד : מוצע במפלס 0.00 שתי ממ"מים בחזית המזרחית ובחזית הדרומית בגודל של כ- 9 מ"ר נטו, מעל ממ"מים אלו מוצעים עמודות ממדים ליח"ד מעל במפלסים +4.00, +7.40, +10.80 ו- +14.20. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.00, +7.40, +10.80, +14.20 : מוצע במפלסים אלו זהה 2 יח"ד הכוללות מרפסות זיז, בחזית הצפונית והדרומית אינם מוצעים במניין השטחים העיקריים אף שהנן מקורות ואילו המרפסות מחזית המערבית נחשבים במניין השטחים העיקריים- התכנית התקפה הנה מחוזית ו הופקדה בשנת 2009 כך שניתן לאפשר		

מרפסות מק ורות לכל יח"ד בין 12-14 מ"ר בתנאי שסה"כ שטחי מרפסות לא יעלה על (מס' יח"ד * 12) כך שנראה שככל וי ונמדך הקיר המפריד בין המרפסות בחזית המערבית לעד 1.80 מ' יהיה ניתן גם אותם לחשב לשטח מרפסות מקורות ולא כעיקרי- יש להציג חישוב כולל טבלת שטחי מרפסות לכל יח"ד לבדיקת עמידה בתנאי. שטח : על עורך הבקשה להציג חישוב (ע"ג ההרמוניקה) לכל יח"ד המציג כי כל יח"ד עומדת ב-14 מ"ר מרפסות מקורות ועומדים בממוצע של 12 מ"ר / יח"ד. עומק : עומק המרפסת הינו 1.50 מ' ללא פרסום הקלה- המרפסות המוצעות בבקשה הינם עד 1.50 מ' עומד במותר. מרווחים : המרפסת המוצעת עומדת בתחום קווי הבניין המותרים- ניתן לאשר בכפוף לעמידה בכל סעיף זה. תכנית צל : המרפסות המוצעות הינם באותו מיקום לאורך כל קומות המגורים לכן ניתן מראה אחיד ולא נדרש תכנית צל מוצעות מרפסות ליח"ד. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות. תכסית : בתכנית החלה סעיף 9(3) "תכסית הבניה תהא 40%- יש להציג חישוב תכסית שהבנייה תעמוד ב- 40% משטח המגרש שטחים חדירי מים : ע"פ סעיף 23 להוראות, לפחות 50% מהקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יבוצע מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר לתת הקרקע, כמו כן ישנם בסעיף פירוט לאמצעים הטכנולוגיים המותרים. יש להציג עמידה בהוראות הסעיף יחד עם הסעיף המקביל 9(2) שמחייב לפחות 30% שטח גינון וזהו תנאי לקבלת		

120% עיקרי. התנגדויות : הוגשה לאחראית ההתנגדויות לקראת מאי 2026 בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות כאשר נענתה כי אין מקום לקבלה מאחר והיידוע בוצע באוקטובר 2025 ומדובר באיחור של כחצי שנה. המתנגד פנה לוועדת ערר והתקבלה החלטת ביניים מיום 15.07.2026 לפיה : הערר יתקבל לרישום ודיון בו יתקיים ביום 5.1.2027 וכן צו ין שכל שהועדה המקומית טרם קיימה דיון בבקשה נשוא הערר, מוצע כי הוועדה המקומית תראה בכתב הערר שהוגש כהתנגדות ולפנים משורת הדין לפחות תקריא את ההתנגדות בדיון בפניה ותתייחס אל הטענות המועלות בהתנגדות במסגרת החלטתה בדיון. יו"ר ועדת ערר לא רואה בנסיבות הללו מניעה שבמקביל לערר, הועדה המקומית תקיים את הדיון בבקשה נשוא הערר, ובלבד שתגיש במידי עדכון לוועדת הערר על כל החלטה שקיבלה בבקשה) עם העתק לכל הצדדים) כמובן שלא יינתן היתר עד למתן החלטה בערר. לפיכך מובאת ההתנגדות לבחינת הוועדה המקומית כאשר המתנגד הנו השכן בחזית הדרומית ועיקרי ההתנגדות מפורטים להלן : 1. כשלים בפרסום אשר לא בוצע כדי ן ובצורה לקויה אשר מנע היחשפותו לקיומה של בקשת ההיתר ופגיעה בזכות העורר ושל מתנגדים פוטנציאליים לטיעון לרבות הגשת התנגדות בזמן אמת לרבות תאריך שגוי של מועד סופי להגשת התנגדויות וכן צורפו תמונות לא נכונות של הנכס. 2. מתן ההיתר כרוך בהקלות אשר לא פורסמו בפועל : א. חריגה מקוו בניין כקבוע בתכנית.		

ב. חריגה מתכסית הבניה התת קרקעית כקבוע בתכנית. ג. קיומה של קומת מסחר באופן האסור ע"פ תכנית. 3. בוצעו עבודות חפירה בחלקה נשוא הבקשה זמן רב טרם הגשת הבקשה ללא היתר. 4. קומות החניה מבוקשות בחריגה מקוון בנין ועל קוון אפס מגבול חלקה בניגוד להוראות התכנית וללא כל הקלה רלוונטית . 5.שטחי מסחר אשר מחייבים בקשה להקלה לשימוש חורג אשר לא פורסמה. מכון בקרה : מוצע בבקשה זו 8 יח"ד חדשות בבניין חדש עקב כך נדרש לקבל את אישור מכון בקרה כתנאי לקבל היתר. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור המחלקה בתנאים בתאריך 09/02/2026 ע"י אדלר שירה "מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 07/01/2026 המציגה : קומה תת קרקעית נוספת (מס' 3-)		

פיר ייעודי למנדף מקומת המסחר צמוד למעלית לאורך כל המבנה עד לגג. פיר הכנסת אויר צח במפלס הקרקע בחלק הדרומי צמוד למיקום כניבת החניון + פיר פליטת אויר מזוהם לגג המבנה צמוד למעלית (חיצוני)" על עו"ב להטמיעה את הנדרש ע"י המחלקה ע"ג ההרמוניקה, יש לעדכן אישור איכות סביבה בעכבות שינוי השימוש בקומת הקרקע.. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 29.09.2025 ע"י זבריקו בת אל, " מוצע 16 מ"ח למגורים ו-8מ"ח למסחר". על עורך הבקשה להציג אישור מעודכן היות ולא ניתן לאשר מסחר וכן בהתחשב ביתר סעיפי ההמלצה אשר יכולים להשפיע על תכנון החניה. אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור האגף בתאריך 02/02/2026 ע"י כהנה ענבל סבי. תנאים להיתר : הגשת ערבות בנקאית בסך 28,399 ש"ח עבור פיצוי נופי. גשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.		

אישור אגף תברואה : התקלה אישור אגף תברואה בתאריך 29/09/2025 ע"י מזרחי שני. " 8 יח"ד- יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " "מסחר- 2 פחים 1000 ליטר ומכבש קרטונים " על עו"ב לציין ע"ג תכנית הפיתוח את גודל הפחים עפ"י הנדרש, כמובן שגם תנאי זה ישתנה בעכבות ביטול המסחר ויש לקבל אישור מעודכן טרם דיון נוסף. אישור חוות דעת אדריכל העיר : תנאי זה סומן לא שייך בתאריך 28/05/2025 ע"י sysbydirut כיוון שהמוצע קטן מ- 15 יח"ד. אישור המחלקה להסדרי תנועה : התקלה אישור המחלקה בתאריך 29/09/2025 ע"י זבריקו בת אל- מצ"ב בארכיב הרמוניקה מאושרת ע"י המחלקה יש להציג ולהתאים במדויק ע"ג תכנית קומות הקרקע כפי שנדרש ע"י		

המחלקה. " אין התנגדות לתכנית מוצע 16 מ"ח עבור 8 יח"ד חדשות ו-8 מ"ח עבור 201 מ"ר מסחר סה"כ מוצע 24 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ התנועה - אינג' מוחמד עמר אישור מחלקת דרכים : התקלה אישור מהמחלקה בתאריך 01/01/2026 י" jergisint.i. "אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה האישור על סמך תיאום עם פרויקט גבעת המטוס במיל סרוק בארכיב אופטי של התיק ועל סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע מקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה " אישור מחלקת מאור באגף שפ"ע : התקבל אישור המחלקה בתאריך 18/02/2026 ע"י יחזקל		

הערות חשובות : 1. יש להציג ע"ג ההרמוניקה פריסת גדרות- גובה קירות התמך לא יעלה על 3.5 מ' ברצף אחד מעל פני מפלס הקרקע הנמוך ביותר. קירות שגובהם מעל 3.5 מ' יפוצלו באמצעות טרסה מגוננת ומושקית הפונה אל ברוחב מזערי של 1.20 מ'. 2. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
וזאת בעכבות כך שהוגשה לאחראית ההתנגדויות לקראת מאי 2026 בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות כאשר נענתה כי אין מקום לקבלה מאחר והיידוע בוצע באוקטובר 2025 ומדובר באיחור של כחצי שנה. המתנגד פנה לוועדת ערר והתקבלה החלטת ביניים מיום 15.07.2026 לפיה : הערר יתקבל לרישום ודיון בו יתקיים ביום 5.1.2027 וכן צו ין שכל שהועדה המקומית טרם קיימה דיון בבקשה נשוא הערר, מוצע כי הוועדה המקומית תראה בכתב הערר שהוגש כהתנגדות ולפנים משורת הדין לפחות תקריא את ההתנגדות בדיון בפניה ותתייחס אל הטענות המועלות בהתנגדות במסגרת החלטתה בדיון. יו"ר ועדת ערר לא רואה בנסיבות הללו מניעה שבמקביל לערר, הועדה המקומית תקיים את הדיון בבקשה נשוא הערר, ובלבד שתגיש במידי עדכון לוועדת הערר על כל החלטה שקיבלה בבקשה) עם העתק לכל הצדדים) כמובן שלא יינתן היתר עד למתן החלטה בערר.	21/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

לפיכך מובאת ההתנגדות לבחינת הוועדה המקומית כאשר המתנגד הנו השכן בחזית הדרומית ועיקרי ההתנגדות מפורטים להלן: - כשלים בפרסום אשר לא בוצע כדין ובצורה לקויה אשר מנע היחשפותו לקיומה של בקשת ההיתר ופגיעה בזכות העורר ושל מתנגדים פוטנציאליים לטיעון לרבות הגשת התנגדות בזמן אמת לרבות תאריך שגוי של מועד סופי להגשת התנגדויות וכן צורפו תמונות לא נכונות של הנכס. - מתן ההיתר כרוך בהקלות אשר לא פורסמו בפועל: חריגה מקוו בניין כקבוע בתכנית . חריגה מתכנית הבניה התת קרקעית כקבוע בתכנית . קיומה של קומת מסחר באופן האסור ע"פ תכנית . -בוצעו עבודות חפירה בחלקה נשוא הבקשה זמן רב טרם הגשת הבקשה ללא היתר. -קומות החניה מבוקשות בחריגה מקוו בנין ועל קוו אפס מגבול חלקה בניגוד להוראות התכנית וללא כל הקלה רלוונטית. -שטחי מסחר אשר מחייבים בקשה להקלה לשימוש חורג אשר לא פורסמה. להלן המלצת הצוות המקצועי לדחיית הבקשה במתכונת המוצעת ע"פ הפירוט להלן : קווי בנין : במפלסים התת קרקעיים קיימים חריגות מקו הבניין האדום לטובת שתי קומות חניה. ע"פ תכנית המתאר חלק ב' סעיף 8 (8), הקמת מוסך במרווח הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסך לא		

יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרש מהשטח הפנוי ובתנאי שהגובה הפנימי ש המוסך בין הרצפה והתקרה לא יעלה על 2.20 מ. ' . בחזיתות צפונית/מזרחית/מערבית מדובר בחזיתות קדמיות לכן ניתן לבקש חניה ת"ק במלואה עד גבול מגרש ללא הקלה וע"פ הוראות המתאר, אך חזית דרומית הנה צידית ולכן יש לצמצם למותר בתוך קוו בנין. שטחי בניה : יש להציג חישוב המותר מול המוצע כהסבר ע"ג ההרמוניקה כדי לוודא שהבקשה עומדת במותר לרבות חישוב עמידת שטחי המחסנים וכן יש להפריד את שטחי החניה היות והנה בנוסף לזכויות הבניה . על פניו נראה כי המוצע עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורכת הבקשה אינה מחשבת חלקים מסוימים שלא חושבו במניין השטחים העיקריים ראה בהרמוניקה a - יש לחשב כנדרש, לאחר חישוב השטחים כפי שצוין בהערות ובסעיף יבחן שנית עמידה בהוראותיו . שטח שירות : ש. שירות מותר מעל הקרקע : בסך של 123 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע + בת"ק : בסך של 422.94 מ"ר. (ש.מוצע) 422.94 מ"ר > 123 מ"ר, המוצע לא עומד במותר יש לצמצם למותר מכוח התכנית כאשר ישנה חריגה של 299.94 מ"ר. קומת מסחר : מוצע במפלס 0.00 + קומת מסחר עפ"י התכנית החלה סעיף 11 חזית מסחרית "החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית" עפ"י תיק המידע לא סומן ע"ג מפת המדידה חזית מסחרית ואף לא הוזכר שמוצע בבקשה קומת מסחר		

בתיאור הבקשה . היות ומדובר באזור מגורים ובמגרש הנידון לא סומנה חזית מסחרית ע"פ התכנית התקפה, אזי השימוש המוצע מהווה סטייה ניכרת ויש לבטלו ולבקש מגורים ע"פ הוראות התכנית כאשר יש לחדד שלא ניתן לבקש הקלה לשימוש חורג טרם קבלת היתר תחילה לבניין עצמו ע"פ השימוש המותר בתכנית. בנושא זה ראה ערר 1131/18 תיק רישוי 2018/38.00 . חניה : עפ"י סעיף 9 (1 ") 15% לשטחי שרות למעט שטח הבניה לקומת החניה תת קרקעית. שטח קומת החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה" - כלומר גודל החניה יקבע עפ"י אישור הסדרי תנועה ומס מקומות חניה נדרשים ע"י התקן. עפ"י הוראות התב"ע סעיף 9 (2) החניה תהיה תת קרקעית בכפוף לתנאים הבאים : לפחות 40% ממספר מקומות החניה יהיו בתחום קונטור הבניין. שאר מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתנאי שישמר שטח של 30% משטח המגרש פנוי לגינון וחדירת נגר עילי למפלס מי התהום. נראה כי התכנון המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שקומות החניה משתרעות כמעט על כל שטח המגרש כך שיש להציג א יך מתכוונים לשמור שטח של 30% לחדירת מי נגר עילי למפלס מי התהום וכן להציג חישוב של לפחות 30% משטח המגרש כגי נון, יש להציג חישוב זה כדי לוודא שהבקשה עומדת במותר יחד עם עמידה בהוראות סעיף 23 . ע"פ סעיף 13 (ו') בתקנון התכנית לעניין גובה החניה , אמור להיות בעקרון 2.2 מ' כאשר במקרים מיוחדים ניתן לאפשר עד 2.80 מ' בגלל תנאים טופוגרפיים ובאישור מהנדס העיר. מבוקש גובה נטו של 2.60 מ', יש להסביר מה התנאים הטופוגרפיים המיוחדים שמצריכים גובה זה כאשר הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידה ויימצא שהגובה נחוץ, יועבר		

לקבלת אישור מהנדס העיר וזאת ע"י הצוות המקצועי. גובה ומפלס כניסה : עפ"י התכנית החלה חלק ממסמכי התכנית הינו נספח הבינו המחייב לעניין גובה, ראה בהרמוניקה a מפלס 0.00 + הגובה האבסולוטי הינו 783.44 והגובה האבסולוטי המקסימלי הינו 800.94 , כאשר מוצע מפלס של 781.00 + כמפלס כניסה, לא עומדים במותר ע"פ הוראות התכנית . מרפסות זיו : קומה א' מפלס 4.00 + , 7.40 + , 10.80 + , 14.20 + : מוצע במפלסים אלו זהה 2 יח"ד הכוללות מרפסות זיו, בחזית הצפונית והדרומית אינם מוצעים במניין השטחים העיקריים אף שהנן מקורות ואילו המרפסות מחזית המערבית נחשבים במניין השטחים העיקריים- התכנית התקפה הנה מחוזית והופקדה בשנת 2009 כך שניתן לאפשר מרפסות מקורות לכל יח"ד בין 12-14 מ"ר בתנאי שסה"כ שטחי מרפסות לא יעלה על (מס' יח"ד * 12) כך שנראה שככל וי ונמדד הקיר המפריד בין המרפסות בחזית המערבית לעד 1.80 מ' יהיה ניתן גם אותם לחשב לשטח מרפסות מקורות ולא כעיקרי - יש להציג חישוב כולל טבלת שטחי מרפסות לכל יח"ד לבדיקת עמידה בתנאי. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות. תכסית : בתכנית החלה סעיף 9 (3) "תכסית הבניה תהא 40% " - יש להציג חישוב תכסית שהבנייה תעמוד ב- 40% משטח המגרש שטחים חדירי מים :		

ע"פ סעיף 23 להוראות, לפחות 50% מהקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יבוצע מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר לתת הקרקע, כמו כן ישנם בסעיף פירוט לאמצעים הטכנולוגיים המותרים . יש להציג עמידה בהוראות הסעיף יחד עם הסעיף המקביל 9 (2) שמחייב לפחות 30% שטח גינון וזהו תנאי לקבלת 120% עיקרי. תנאים לדיון : לאחר תיקון הבקשה יש לקבל חוות דעת מעודכנות של המחלקות הרלוונטיות אשר נדרשות בגין שינוי הבקשה במיוחד עניין ביטול המסחר ומפלס ה- 0.00 ולהטמיע את דרישות כלל המחלקות בהרמוניקה. איכות סביבה, הסדרי תנועה , דרכים , תברואה הערות חשובות : 1 . יש להציג ע"ג ההרמוניקה פריסת גדרות- גובה קירות התמך לא יעלה על 3.5 מ' ברצף אחד מעל פני מפלס הקרקע הנמוך ביותר. קירות שגובהם מעל 3.5 מ' יפוצלו באמצעות טרסה מגוננת ומושקית הפונה אל ברוחב מזערי של 1.20 מ'. 2 . על עורכת הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9

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	תצהיר חתום של עורך הבקשה
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
17	שפ"ע- 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 28,399 ש"ח עבור פיצוי נופי.
18	שפ"ע- גשת תכנית נטיות לשלמה דניאל.
19	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
20	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
21	תיאום מול החברה המפתחת- גבעת המטוס וחתימת הסכם במידת הצורך.

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

וזאת בעכבות כך שהוגשה לאחראית ההתנגדויות לקראת מאי 2026 בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות כאשר

נענתה כי אין מקום לקבלה מאחר והיידוע בוצע באוקטובר 2025 ומדובר באיחור של כחצי שנה.

המתנגד פנה לוועדת ערר והתקבלה החלטת ביניים מיום 15.07.2026 לפיה :

הערר יתקבל לרישום ודיון בו יתקיים ביום 5.1.2027 וכן צוין שככל שהועדה המקומית טרם קיימה דיון בבקשה נשוא

הערר, מוצע כי הוועדה המקומית תראה בכתב הערר שהוגש כהתנגדות ולפנים משורת הדין לפחות תקריא את

ההתנגדות בדיון בפניה ותתייחס אל הטענות המועלות בהתנגדות במסגרת החלטתה בדיון.

יו"ר ועדת ערר לא רואה בנסיבות הללו מניעה שבמקביל לערר, הועדה המקומית תקיים את הדיון בבקשה נשוא הערר,

ובלבד שתגיש במידי עדכון לוועדת הערר על כל החלטה שקיבלה בבקשה (עם העתק לכל הצדדים) כמובן שלא יינתן

היתר עד למתן החלטה בערר.

לפיכך מובאת ההתנגדות לבחינת הוועדה המקומית כאשר המתנגד הנו השכן בחזית הדרומית ועיקרי ההתנגדות

מפורטים להלן :

- כשלים בפרסום אשר לא בוצע כדין ובצורה לקויה אשר מנע היחשפותו לקיומה של בקשת ההיתר ופגיעה בזכות העורר ושל מתנגדים פוטנציאליים לטיעון לרבות הגשת התנגדות בזמן אמת לרבות תאריך שגוי של מועד סופי להגשת התנגדויות וכן צורפו תמונות לא נכונות של הנכס.

- מתן ההיתר כרוך בהקלות אשר לא פורסמו בפועל:

חריגה מקוו בניין כקבוע בתכנית .

חריגה מתכנית הבניה התת קרקעית כקבוע בתכנית .

קיומה של קומת מסחר באופן האסור ע"פ תכנית .

-בוצעו עבודות חפירה בחלקה נשוא הבקשה זמן רב טרם הגשת הבקשה ללא היתר.

-קומות החניה מבוקשות בחריגה מקוו בנין ועל קוו אפס מגבול חלקה בניגוד להוראות התכנית וללא כל הקלה רלוונטית.

-שטחי מסחר אשר מחייבים בקשה להקלה לשימוש חורג אשר לא פורסמה.

להלן המלצת הצוות המקצועי לדחיית הבקשה במתכונת המוצעת ע"פ הפירוט להלן :

קווי בנין :

במפלסים התת קרקעיים קיימים חריגות מקו הבניין האדום לטובת שתי קומות חניה.

ע"פ תכנית המתאר חלק ב' סעיף 8 (8), הקמת מוסך במרווח הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסך לא

יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרש מהשטח הפנוי ובתנאי שהגובה הפנימי ש המוסך בין הרצפה

והתקרה לא יעלה על 2.20 מ. ' .

בחזיתות צפונית/מזרחית/מערבית מדובר בחזיתות קדמיות לכן ניתן לבקש חניה ת"ק במלואה עד גבול מגרש ללא

הקלה וע"פ הוראות המתאר, אך חזית דרומית הנה צידית ולכן יש לצמצם למותר בתוך קוו בנין.

שטחי בניה :

יש להציג חישוב המותר מול המוצע כהסבר ע"ג ההרמוניקה כדי לוודא שהבקשה עומדת במותר לרבות חישוב

עמידת שטחי המחסנים וכן יש להפריד את שטחי החניה היות והנה בנוסף לזכויות הבניה .

על פניו נראה כי המוצע עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורכת הבקשה אינה מחשבת חלקים

מסוימים שלא חושבו במניין השטחים העיקריים ראה בהרמוניקה a - יש לחשב כנדרש, לאחר חישוב השטחים

כפי שצוין בהערות ובסעיף יבחן שנית עמידה בהוראותיו .

שטח שירות :

ש. שירות מותר מעל הקרקע: בסך של 123 מ"ר .

ש. שירות מוצע מעל הקרקע + בת"ק: בסך של 422.94 מ"ר.

(ש.מוצע) 422.94 מ"ר > 123 מ"ר, המוצע לא עומד במותר יש לצמצם למותר מכוח התכנית כאשר ישנה חריגה

של 299.94 מ"ר.

קומת מסחר :

מוצע במפלס 0.00 + קומת מסחר עפ"י התכנית החלה סעיף 11 חזית מסחרית "החזית המסומנת בתשריט בקו

סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית"

עפ"י תיק המידע לא סומן ע"ג מפת המדידה חזית מסחרית ואף לא הוזכר שמוצע בבקשה קומת מסחר

בתיאור הבקשה .

היות ומדובר באזור מגורים ובמגרש הנידון לא סומנה חזית מסחרית ע"פ התכנית התקפה, אזי השימוש המוצע מהווה

סטיה ניכרת ויש לבטלו ולבקש מגורים ע"פ הוראות התכנית כאשר יש לחדד שלא ניתן לבקש הקלה לשימוש חורג

טרם קבלת היתר תחילה לבניין עצמו ע"פ השימוש המותר בתכנית.

בנושא זה ראה ערר 1131/18 תיק רישוי 2018/38.00 .

חניה :

עפ"י סעיף 9 (1) 15% לשטחי שרות למעט שטח הבניה לקומת החניה תת קרקעית. שטח קומת החניה יקבע

עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה" - כלומר גודל החניה יקבע עפ"י אישור הסדרי תנועה ומס מקומות

חניה נדרשים ע"י התקן.

עפ"י הוראות התב"ע סעיף 9 (2) (החניה תהיה תת קרקעית בכפוף לתנאים הבאים :

לפחות 40% ממספר מקומות החניה יהיו בתחום קונטור הבניין. שאר מקומות החניה יהיו בתחום המגרש

ובתנאי שישמר שטח של 30% משטח המגרש פנוי לגינון וחדירת נגר עילי למפלס מי התהום.

נראה כי התכנון המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שקומות החניה משתרעות כמעט על כל שטח המגרש כך שיש

להציג א יך מתכוונים לשמור שטח של 30% לחדירת מי נגר עילי למפלס מי התהום וכן להציג חישוב של לפחות

30% משטח המגרש כגי נון, יש להציג חישוב זה כדי לוודא שהבקשה עומדת במותר יחד עם עמידה בהוראות

סעיף 23 .

ע"פ סעיף 13 ו') בתקנון התכנית לעניין גובה החניה , אמור להיות בעקרון 2.2 מ' כאשר במקרים מיוחדים ניתן

לאפשר עד 2.80 מ' בגלל תנאים טופוגרפיים ובאישור מהנדס העיר.

מבוקש גובה נטו של 2.60 מ', יש להסביר מה התנאים הטופוגרפיים המיוחדים שמצריכים גובה זה כאשר הנושא ייבחן

ע"י הצוות המקצועי ובמידה ויימצא שהגובה נחוץ, יועבר לקבלת אישור מהנדס העיר וזאת ע"י הצוות המקצועי.

גובה ומפלס כניסה :

עפ"י התכנית החלה חלק ממסמכי התכנית הינו נספח הבינו המחייב לעניין גובה, ראה בהרמוניקה a מפלס

0.00 + הגובה האבסולוטי הינו 783.44 והגובה האבסולוטי המקסימלי הינו 800.94 , כאשר מוצע מפלס של

781.00 + כמפלס כניסה, לא עומדים במותר ע"פ הוראות התכנית .

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס 4.00 +, 7.40 +, 10.80 +, 14.20 +:

מוצע במפלסים אלו זהה 2 יח"ד הכוללות מרפסות זיז, בחזית הצפונית והדרומית אינם מוצעים במניין

השטחים העיקריים אף שהנן מקורות ואילו המרפסות מחזית המערבית נחשבים במניין השטחים העיקריים-

התכנית התקפה הנה מחוזית והופקדה בשנת 2009 כך שניתן לאפשר מרפסות מקורות לכל יח"ד בין 12-14

מ"ר בתנאי שסה"כ שטחי מרפסות לא יעלה על (מס' יח"ד * 12) כך שנראה שככל וי ונמדד הקיר המפריד בין

המרפסות בחזית המערבית לעד 1.80 מ' יהיה ניתן גם אותם לחשב לשטח מרפסות מקורות ולא כעיקרי - יש

להציג חישוב כולל טבלת שטחי מרפסות לכל יח"ד לבדיקת עמידה בתנאי.

-על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות.

תכסית :

בתכנית החלה סעיף 9 (3) "תכסית הבניה תהא 40% " - יש להציג חישוב תכסית שהבנייה תעמוד ב- 40% משטח

המגרש

שטחים חדירי מים :

ע"פ סעיף 23 להוראות, לפחות 50% מהקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יבוצע מחומרים

המאפשרים חדירת מי נגר לתת הקרקע, כמו כן ישנם בסעיף פירוט לאמצעים הטכנולוגיים המותרים .

יש להציג עמידה בהוראות הסעיף יחד עם הסעיף המקביל 9 (2) שמחייב לפחות 30% שטח גינון וזהו תנאי לקבלת

120% עיקרי.

תנאים לדיון :

לאחר תיקון הבקשה יש לקבל חוות דעת מעודכנות של המחלקות הרלוונטיות אשר נדרשות בגין שינוי הבקשה

במיוחד עניין ביטול המסחר ומפלס ה- 0.00 ולהטמיע את דרישות כלל המחלקות בהרמוניקה.

איכות סביבה, הסדרי תנועה, דרכים, תברואה

הערות חשובות:

1. יש להציג ע"ג ההרמוניקה פריסת גדרות- גובה קירות התמך לא יעלה על 3.5 מ' ברצף אחד מעל פני מפלס

הקרקע הנמוך ביותר. קירות שגובהם מעל 3.5 מ' יפוצלו באמצעות טרסה מגוננת ומושקית הפונה אל ברוחב

מזערי של 1.20 מ'.

2. על עורכת הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2000/0511.01</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת דירה חדשה על בניין קיים סה"כ 1 יח"ד חדשה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דוויאת אברהמים
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבו עוביידה סמטה 4 15, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
31467	73	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיים מבנה שאושר בהיתר מס' 2000/511.01

מהות הבקשה :

מצב מוצע :

מדובר בחלקה בה קיים מבנה שאושר בהיתר מס' 2000/511.01

הבקשה כוללת הרחבה ליח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה. התוספות מוצעות ע"ג הגגות הקיימים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 21/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג תצ"ר 628/2009 חלקה ארעית [1]

גוש 31467 חלקה 73

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק .

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	התיק מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה. ראה מטה הרחבה בסעיף הסדרי תנועה. מעבר לכך להלן הדרוש בתיקון ע"פ סעיפים : מס' יח"ד : התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד, וכן אין הגבלה בתכנית המתאר אליה כפופה הבקשה, ע"פ תיאור הבקשה והרמוניקה המוצעת מבוקשת יח"ד חדשה מס' 5. הגישה לדירה החדשה מתוכננת מתוך דירה מס' 4 הקיימת בהיתר קודם , מה שהופך את דירה מס' 5 להרחבת דירה 4 ולא לדירה עצמאית, וממילא לא ניתן לאשר לה מיגון היות ומותר

חדר מוגן אחד ליח"ד. יש לבצע תכנון מחדש עבור הכניסה לדירה מס' 5 ע"מ שתתפקד כדירה עצמאית או לחילופין להסיר את הממ"ד החדש. ש.עיקרי : ע"פ סעיף 10.ה שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה על 700 מ"ר. ע"פ תיק המידע שהוגש בבקשה אחוזי הבניה המירביים הינם 50% משטח המגרש נטו. שטח המגרש הינו 1051 מ"ר. $525.2 = 1051 \times 50\%$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים: $525.54 < 525.2$ מ"ר, יש לצמצם את החריגה המינורית. מרפסת גג : מוצעות מרפסת גג ע"ג הגגות הקיימים, בתחום קוי הבנין. במפלס 9.30 + יש לחשב את מרפסת הגג בקוד המתאים לציין מיקום יציאה למרפסת. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 07/12/2025 ע"פ הערה בעינית : "אין התנגדות לתכנית עבור 4 יח"ד קיימות ויחידה אחת חדשה דרוש 5 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית למגרש" בנוסף ע"פ תיק המידע בסעיף 5 : "השטח המסומן באלכסונים בצבע אדום אינו מופיע בתב"ע ככביש אך משמש בפועל ככביש מעבר רכב. הרחוב מופיע בגיש gis תחת השם "אבו עובדיה סימטה 4"		

כך שבפועל אין גישה סטטוטורית. ע"פ סעיף 23 בתכנית 2302 א : "למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" אך היות שבמקרה שלפנינו לא רק שאין גישה מוטורית אלה גם שאין גישה סטטוטורית, אזי אין בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחניה הנדרשת אלה שזה בסמכות המחוזית. ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 אזור מגורים : 5 מיוחד (תכנית 2302 א מהווה שינוי מס' 1/93 לתכנית 2994, 2062) תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. -כפיפות תקנות התכנון והבניה.	21/07/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח כללי בקנ"מ 1: 2500 לא קיים נספח בינוי בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא קיימים נספחים כלליים לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים מוסדות וכדו'. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5287 שהוגש מיום 10/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : ע"פ סעיף 10ב "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת מרתף המיועד לשטחי שירות." קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, כאשר הקומות בנויות בדירוג. הקומה החדשה והתוספות מוצעות ע"ג גגות קיימים כאשר הינן		

שומרות על 3 קומות בחתך, ניתן לראות ע"פ חתך א-א. קיימת עמידה במס' הקומות. מס' יח"ד : התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד, וכן אין הגבלה בתכנית המתאר אליה כפופה הבקשה, ע"פ תיאור הבקשה והרמוניקה המוצעת מבוקשת יח"ד חדשה מס' 5. הגישה לדירה החדשה מתוכננת מתוך דירה מס' 4 הקיימת בהיתר קודם, מה שהופך את דירה מס' 5 להרחבת דירה 4 ולא לדירה עצמאית, וממילא לא ניתן לאשר לה מיגון היות ומותר חדר מוגן אחד ליח"ד. יש לבצע תכנון מחדש עבור הכניסה לדירה מס' 5 ע"מ שתתפקד כדירה עצמאית או לחילופין להסיר את הממ"ד החדש. גובה בניה : הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ניתן לאשר עד 9 מ'. הגובה המוצע לגג תוספת הקומה הינו במפלס 12.35 מ' אך היות והבניין בנוי בצורה מדורגת ניתן לראות כי מתקבלת עמידה בגובה המותר בכל חתך של 3 קומות. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ סעיף 10.ה שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה על 700 מ"ר. ע"פ תיק המידע שהוגש בבקשה אחוזי הבניה המירביים הינם 50% משטח המגרש נטו. שטח המגרש הינו 1051 מ"ר. $50\% \times 1051 = 525.2$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים: $525.54 < 525.2$ מ"ר, יש לצמצם את החריגה המינורית. יצוין כי קיימת דרך המשמשת לכביש מעבר לרכב ע"ג שטח		

החלקה, הכביש אינו משפיע על חישוב אחוזי הבניה. כמו כן כאמור קיים מבנה המאושר בהיתר בתיק מס' 2000/511 אשר הופק בשנת 2000. ע"פ ההרמוניקה להיתר שטח עיקרי מאושר בהיתר זה הינו 390.54 מ"ר. בבקשה הנוכחית מציג ע"ב שטח עיקרי קיים בסה"כ של: 383.35 מ"ר. קיים פער של כ- 7.19 מ"ר. בהיתר הבניה המקורי הממ"ד מחושב בשטח של 7.5 מ"ר, כפי שחושב דאז, כאשר בפועל נבנה ממ"ד גדול יותר (כ-12 מ"ר ברוטו) בבקשה הנוכחית ככל הנראה מחשב ע"ב את הממ"דים הקיימים בשטח של כ- 9 מ"ר, כפי שנוהג לחשב כיום, דהיינו מתקבלת יתרה של כ- 1.5 מ"ר x 4 ממ"דים קיימים, סה"כ 6 מ"ר. חישוב הממ"ד בצורה זו נותן מענה לחריגה המוזכרת לעיל לענין השטח העיקרי הקיים המאושר בהיתר מקורי לבין המוצג בבקשה הנוכחית. ש.שירות : מוצע ממ"ד ליח"ד החדשה. ממ"ד : מוצע בבקשה : ממ"ד אחד עבור יח"ד חדשה שטח הממ"ד 9 מ"ר נטו + קירות . יתרת השטח מעבר ל 9 מ"ר חושבו שטח עיקרי כנדרש. שטח הממ"ד עומדים בתקנות הג"א. יש לקבל את אישור הג"א כתנאי לקבלת היתר. יצויין כהמשך להרחבה בסעיף מס' יח"ד כי לא ניתן לאשר את הממ"ד כל עוד דירה מס' 5 אינה עצמאית והגישה אליה הינה חיצונית בלבד. מרפסת גג : מוצעות מרפסת גג ע"ג הגגות הקיימים, בתחום קוי הבנין.		

במפלס +9.30 יש לחשב את מרפסת הגג בקוד המתאים לציין מיקום יציאה למרפסת. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 : הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- ע"ב ציין כנדרש ע"ג החזיתות. גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח. הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 07/12/2025 ע"פ הערה בעינית : "אין התנגדות לתכנית עבור 4 יח"ד קיימות ויחידה אחת חדשה דרוש 5 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית למגרש" בנוסף ע"פ תיק המידע בסעיף 5 : "השטח המסומן באלכסונים בצבע אדום אינו מופיע בתב"ע ככביש אך משמש בפועל ככביש מעבר רכב. הרחוב מופיע בגיש תחת השם "אבו עובדיה סימטה 4" כך שבפועל אין גישה סטטוטורית. ע"פ סעיף 23 בתכנית 2302 א : "למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" אך היות שבמקרה שלפנינו לא רק שאין גישה מוטורית אלה גם שאין גישה סטטוטורית, אזי אין בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחניה הנדרשת אלה שזה בסמכות המחוזית. ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.		

תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל לא שייך ע"י המערכת. שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 28/10/2025 ע"י ענבל כהנה מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 07/12/2025 ע"י זבריקו בת אל הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 18/012/2025 ע"י מארשה דאנא אגף תברואה- התקבלה אישור מתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגוב - תיק מידע	14
	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר	15
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	16

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

התיק מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.

ראה מטה הרחבה בסעיף הסדרי תנועה.

מעבר לכך להלן הדרוש בתיקון ע"פ סעיפים :

מס' יח"ד :

התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד, וכן אין הגבלה בתכנית המתאר אליה כפופה הבקשה,

ע"פ תיאור הבקשה והרמוניקה המוצעת מבוקשת יח"ד חדשה מס' 5.

הגישה לדירה החדשה מתוכננת מתוך דירה מס' 4 הקיימת בהיתר קודם, מה שהופך את דירה מס' 5 להרחבת דירה 4 ולא לדירה עצמאית, וממילא לא ניתן לאשר לה מיגון היות ומותר חדר מוגן אחד ליח"ד.

יש לבצע תכנון מחדש עבור הכניסה לדירה מס' 5 ע"מ שתתפקד כדירה עצמאית או לחילופין להסיר את הממ"ד החדש.

ש.עיקרי :

ע"פ סעיף 10.ה שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה על 700 מ"ר.

ע"פ תיק המידע שהוגש בבקשה אחוזי הבניה המירביים הינם 50% משטח המגרש נטו.

שטח המגרש הינו 1051 מ"ר.

$$50\% \times 1051 = 525.2 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים: $525.54 < 525.2$ מ"ר, יש לצמצם את החריגה המינורית.

מרפסת גג :

מוצעות מרפסת גג ע"ג הגגות הקיימים, בתחום קוי הבנין.

במפלס +9.30 יש לחשב את מרפסת הגג בקוד המתאים לציין מיקום יציאה למרפסת.

תצ"ר :

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

הסדרי תנועה :

התקבל אישור מתאריך 07/12/2025

ע"פ הערה בעינית :

"אין התנגדות לתכנית עבור 4 יח"ד קיימות ויחידה אחת חדשה דרוש 5 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית למגרש"

בנוסף ע"פ תיק המידע בסעיף 5 :

"השטח המסומן באלכסונים בצבע אדום אינו מופיע בתב"ע ככביש אך משמש בפועל ככביש מעבר רכב.

הרחוב מופיע בgis תחת השם "אבו עובדיה סימטה 4"

כך שבפועל אין גישה סטטוטורית.

ע"פ סעיף 23 בתכנית 2302 א :

"למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים"

אך היות שבמקרה שלפנינו לא רק שאין גישה מוטורית אלה גם שאין גישה סטטוטורית, אזי אין בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחניה הנדרשת אלה שזה בסמכות המחוזית.

ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2022/0344.00</u>
מספר סידורי	<u>65</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

מוצע תוספת כהרחבה ליח"ד קיימת ויצירת מעטפת חלקית מחזית קדמית הפונה לרחוב.

מידע קודם

מתאריך	21/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאחר הפנייה לגורמים, במחלקה להיטלי סלילה לא הסכימו לקבל את הפתרון המוצע היות ומדובר באטימת גישה קיימת למרפסת קיימת בהיתר וע"כ שוב הוצע פתרון נוסף ע"מ לשמור על חזית שיוונית ואחידה הוחלט בשיתוף הממונה פתרון יצירתי ובו הגישה למרפסת גג הקיימת תישאר קיימת והמעטפת תוסר, כולל הגג המוצע ויישאר רק קיר בחזית קדמית לייצר חזית אחידה ובכך תהא מרפסת תחומה בין 3 קירות ללא תקרה ואינו		

מהווה שטח וכן לא מבטל גישה למרפסת קיימת, וע"כ התיק מובא לדיון נוסף. על עורך הבקשה להשאיר את הדלת הקיימת והגישה למרפסת להסיר את הקירות התוחמים את המעטפת ולהשאיר רק קיר בחזית הפונה לרחוב הראשי בגובה של הבינוי המוצע מהדירה הנוספת בקומה שלה מוצע שטחים עיקריים.		
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.	21/07/2026	חוות דעת תכנונית

לאחר הפנייה לגורמים, במחלקה להיטלי סלילה לא הסכימו לקבל את הפתרון המוצע היות ומדובר באטימת גישה קיימת למרפסת קיימת בהיתר וע"כ שוב הוצע פתרון נוסף ע"מ לשמור על חזית שיוונית ואחידה הוחלט בשיתוף הממונה פתרון יצירתי ובו הגישה למרפסת גג הקיימת תישאר קיימת והמעטפת תוסר, כולל הגג המוצע ויישאר רק קיר בחזית קדמית לייצר חזית אחידה ובכך תהא מרפסת תחומה בין 3 קירות ללא תקרה ואינו מהווה שטח וכן לא מבטל גישה למרפסת קיימת, וע"כ התיק מובא לדיון נוסף. על עורך הבקשה להשאיר את הדלת הקיימת והגישה למרפסת להסיר את הקירות התוחמים את המעטפת ולהשאיר רק קיר בחזית הפונה לרחוב הראשי בגובה של הבינוי המוצע מהדירה הנוספת בקומה שלה מוצע שטחים עיקריים.		
התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש, כל השטחים שהיו מוצעים עבור משפחת אלגוזי הוסרו וכעת מוצעת רק מעטפת ללא גישה.	03/06/2026	דיון בועדת משנה : 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.	24/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2415 תחילת תוקף : 18/03/1979	18/05/2026	חוות דעת תכנונית

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. לחן 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. - 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- "	02/07/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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 אויר ושמשי 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 לחלופין 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"י ההרמוניקה ראה בתיק המידע את מס הדיירים. כלומר סך השטח הנותר לכל דייר הינו 0.74 מ"ר. עדין 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"י ההרמוניקה ראה בתיק המידע את מס הדיירים. כלומר סך השטח הנותר לכל דייר הינו 0.74 מ"ר. עדין עומד במותר לסך השטחים המוצעים כיוון שנותרו שטחים לניצול לדיירים המבקשים. מובאת לוועדה התנגדויות להן נימוק המתנגדים : - 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) - שם המתנגדת אסתר דשקונטאי, רחוב שליו 415 דירה 1, מתנגדת לעניין המרפסות אשר גורם חסימת אור ואוויר לדירה. - שם המתנגד יצחק הלל, רחוב שליו 411 דירה 1, מתנגד לעניין המרפסות אשר גורם לחסימת האור והאוויר. - שם המתנגדת אילנה וואזנה, רחוב שליו 413, מתנגדת לעניין המעלית והמרפסות אשר חוסמים את האור והאוויר (הוסרה התנגדות של משפחת וואזנה) - שם המתנגד אברהם נריה, רחוב שליו 413, מתנגד לעניין המרפסות אשר יגרמו לחסימת אור ואוויר,	06/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

6. שם המנתגד 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 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 .	15/10/2024	חוות דעת תכנונית

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 לצין 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 הבניוי 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 2. המעלית המבוקשת בחזית מערבית מתוכננת בשטח המאושר כמקלט לא ניתן לגעת במקלט ללא מענה מיוגני 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	20/12/2022	דיון בוועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת

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' , ויצאיה 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 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 . תוקף החלטת הוועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
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 . 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	23/11/2022	חוות דעת תכנונית

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 מכונות 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 ו 31 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 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 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 זיו בעומק של 105 ס"מ כאשר המרפסת הפונה לחזית הצפונית חורגת מקו בנין כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו 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 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 מיוגני 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	23/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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 .		
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	
כן	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
כן	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 בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר הפנייה לגורמים, במחלקה להיטלי סלילה לא הסכימו לקבל את הפתרון המוצע היות ומדובר באטימת גישה קיימת למרפסת קיימת בהיתר וע"כ שוב הוצע פתרון נוסף ע"מ לשמור על חזית שיוונית ואחידה הוחלט בשיתוף הממונה פתרון יצירתי ובו הגישה למרפסת גג הקיימת תישאר קיימת והמעטפת תוסר, כולל הגג המוצע ויישאר רק קיר בחזית קדמית לייצר חזית אחידה ובכך תהא מרפסת תחומה בין 3 קירות ללא תקרה ואינו מהווה שטח וכן לא מבטל גישה למרפסת קיימת, וע"כ התיק מובא לדיון נוסף.

על עורך הבקשה להשאיר את הדלת הקיימת והגישה למרפסת להסיר את הקירות התוחמים את המעטפת ולהשאיר רק קיר בחזית הפונה לרחוב הראשי בגובה של הבינוי המוצע מהדירה הנוספת בקומה שלה מוצע שטחים עיקריים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	2024/0182.00
מספר סידורי	66

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, מערכת פוטוולטאית, התקנת מערכת טיהור אוויר או מיזוג אוויר
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה, בנין ציבורי
מהות בקשה	שיפוץ שדרוג וקרוי תחנת מעבר לאשפה ומיחזור ובניין ציבור המשרת את התחנה וכן מבני ספח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים אגף תברואה
עורך הבקשה	אדריכל גרוס מנחם
מתכנן השלד	בבגנוב אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גבעת שאול 0, אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30186	159	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1913	תחילת תוקף	25/12/1976			
1980	תחילת תוקף	08/12/1974			
3254	תחילת תוקף	10/12/1989			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בשכונת גבעת שאול באיזור התעשייה גבעת שאול מוצע שיפוץ שדרוג וקרוי תחנת מעבר לאשפה ומיחזור ובניין ציבור המשרת את התחנה וכן מבני ספח.

להלן תיאור הבקשה :

קומת חניה, מפלס -4.75 :

מוצע רמפת כניסה לבניין מקומות חניה, חנית אופנים, כולל עמדות שטיפה למשאיות, עמדות שקילה לפול

טריילר, חדרים טכניים, חדר ציוד, חדר משאבות ומאגר מים, מעלית וחדר מדרגות

קומת משרדים, מפלס -1.75 :

מוצע מרפסת גג וזיז, פרגולה, שטח עיקרי עבור משרדים, חדר טכני, ממ"מ מעלית וחדר מדרגות.

קומת משרדים, מפלס +1.45, 0.00 :

מוצע מרפסת גג וזיז, פרגולה, שטח עיקרי עבור משרדים, ממ"מ מעלית וחדר מדרגות בחלק האחורי מפלס 0.00 מוצע איזור עבור אצירת אשפה, פריקת פסולת, עמדה לפחים וכו'.

קומת משרדים, מפלס +4.65 :

מוצע מרפסת זיז, שטח עיקרי עבור משרדים, ממ"מ מעלית וחדר מדרגות.

קומת משרדים, מפלס +7.85 :

מוצע קומה הכוללת שטח עיקרי עבור משרד, מרכז מבקרים הכולל אודיטוריום ממ"מ מעלית וחדר מדרגות.

קומת הגג, מפלס +11.65 :

מוצע יציאה למרפסת גג הכוללת פרגולה.

קומת הגג, מפלס +15.35 :

מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות 159 המיועדות לאיזור תעשייה ובמגרש מס' 2 נשוא הבקשה יהא מותר לבנות גם מחסני ומבנים לשרותי ציבור המתאימים לצרכי הערייה.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. חתימת מחלקת נכסים הושלמה ומחלקת תברואה שהם מבקשי הבקשה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת האגף הינה לדחות לצורך השלמת תנאים אלו : אישור מחלקת איכות סביבה : נדרש, לא התקבל אישור אדריכל העיר : נדרש, לא התקבל. מעבר לכך תהיה המלצת האגף לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. חוות דעת אדריכלית : התכניות החלות באיזור הינן 1913 ו – 3254 הקובעות את ייעוד האיזור לאיזור תעשייה ובמגרש מס' 2 נשוא הבקשה יהא מותר לבנות גם מחסנים ומבנים לשרותי ציבור המתאימים לצרכי הערייה. הבקשה עומדת בדרישה זו מאחר ומדובר בבקשה אשר המבקש הינו אגף תברואה והמוצע הינו שיפוץ שדרוג וקרוי תחנת מעבר לאשפה ומיחזור ובניין ציבור המשרת את התחנה הכולל מרכז מבקרים. תנאים למתן היתר : *אישור תכנית בנוי. *אישור הוועדה מחוזית שטחים : עפ"י התכנית החלה באיזור תעשייה ניתן לבנות עד 224% משטח החלקה – המוצע עומד בבקשה. קווי בנין : קיימת תכנית מס' 1980 הקובעת קווי בניין חזית קדמית 3 מ' צדדי 3 מ' אחורי 5 מ'. המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים.		

אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה את המוצע תיקונים עפ"י תכנית a.		
	12/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	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
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	18
	אישור הוועדה המחוזית	19

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת האגף הינה לדחות לצורך השלמת תנאים אלו :

אישור מחלקת איכות סביבה : נדרש, לא התקבל

אישור אדריכל העיר : נדרש, לא התקבל.

מעבר לכך תהיה המלצת האגף לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

חוות דעת אדריכלית :

התכניות החלות באיזור הינן 1913 ו – 3254 הקובעות את ייעוד האיזור לאיזור תעשייה ובמגרש מס' 2 נשוא הבקשה יהא מותר לבנות גם מחסנים ומבנים לשרותי ציבור המתאימים לצרכי הערייה.

הבקשה עומדת בדרישה זו מאחר ומדובר בבקשה אשר המבקש הינו אגף תברואה והמוצע הינו שיפוץ שדרוג וקרוי תחנת מעבר לאשפה ומיחזור ובניין ציבור המשרת את התחנה הכולל מרכז מבקרים.

תנאים למתן היתר :

*אישור תכנית בנוי.

*אישור הוועדה מחוזית

שטחים :

עפ"י התכנית החלה באיזור תעשייה ניתן לבנות עד 224% משטח החלקה – המוצע עומד בבקשה.

קווי בנין :

קיימת תכנית מס' 1980 הקובעת קווי בניין

חזית קדמית 3 מ'

צדדי 3 מ'

אחורי 5 מ'.

המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים.

אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה את המוצע

תיקונים עפ"י תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0272.00</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה ובניה של בניין מכוח תמ"א 38 2 תוך שימור חזיתות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגודת קהלת עמותה
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רש"י 46, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	73	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959	5073	אזור מגורים 3	566

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

בתאריך 17/12/2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת, בהתאם לדרישת כיבוי אש מוצע בבקשה שינוי בגג הרעפים הכולל מדרגות גישה וכס פתח לשחרור עשן - אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (תכתובת עם רוני פתאל מתויקת בארכיב אופטי).

בנוסף, התקבלה פניה מאת עורך הבקשה לעניין החניה, לדבריו בהתאם לאמור בהמלצות מחלקות תנועה

ותכנון עיר, מדובר במגרש עליו קיים מבנה היסטורי שלא מאפשר תוספת חניה משמעותית, המגרש ממוקם בסמיכות לרק"ל, אופי אוכלוסיה חרדי שפחות צורך ברכבים, וגודל דירות יחסית קטנות אשר נע בין 50 ל 70 מ"ר .

להלן התייחסות מחלקת הסדרי תנועה :

"להחלטת הוועדה המקומית. מוצע 10 יח"ד בהתאם לדרישת תקן שימור נדרשת התקנת 5 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה לחלקה . המגרש במרחק כ 195 מ' מקו רכבת פעיל. אופי האוכלוסייה חרדית/דירות שותפים. גודל הדירות נע בין 50 ל 70 מ' - ניתן להתחשב בהנ"ל כפתרון תחבורתי למוצע. ע"פ תקן רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור" – מובא להכרעת ועדה.

בנוסף פנה עורך הבקשה בפנייתו לעניין דרישת מחלקת שימור לשימוש חוזר באבנים, אשר אינה נרשמה בהחלטת ועדת שימור, מבקש לפטור מדרישה זו – הנושא מובא להכרעת ועדה.

יתר ההחלטה מיום 17/12/2025 נותרת בעינה.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה מובא להכרעת ועדה : התקבלה פניה מאת עורך הבקשה לעניין החניה, לדבריו בהתאם לאמור בהמלצות מחלקות תנועה ותכנון עיר, מדובר במגרש עליו קיים מבנה היסטורי שלא מאפשר תוספת חניה משמעותית, המגרש ממוקם בסמיכות לרק"ל, אופי אוכלוסיה חרדי שפחות צורך ברכבים, וגודל דירות יחסית קטנות אשר נע בין 50 ל 70 מ"ר . להלן התייחסות מחלקת הסדרי תנועה : "להחלטת הוועדה המקומית. מוצע 10 יח"ד בהתאם לדרישת תקן שימור נדרשת התקנת 5 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה לחלקה . המגרש במרחק כ 195 מ' מקו רכבת פעיל. אופי האוכלוסייה חרדית/דירות שותפים. גודל הדירות נע בין 50 ל 70 מ' - ניתן להתחשב בהנ"ל כפתרון תחבורתי למוצע. ע"פ תקן רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור" – מובא להכרעת ועדה. בנוסף פנה עורך הבקשה בפנייתו לעניין דרישת מחלקת שימור לשימוש חוזר באבנים, אשר אינה נרשמה בהחלטת ועדת שימור, מבקש לפטור מדרישה זו – הנושא מובא להכרעת ועדה.

כעת, בהתאם לדרישת כיבוי אש מוצע בבקשה שינוי בגג הרעפים הכולל מדרגות גישה וכס פתח לשחרור עשן - אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (תכתובת עם רוני פתאל מתויקת בארכיב אופטי). יתר ההחלטה מיום 17/12/2025 נותרת בעינה.		
	12/07/2026	חוות דעת תכנונית
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה וכן בעניין חריגה מקו בניין בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ם. בהתאם לחוות דעת הסדרי תנועה, הועדה מאשרת פטור מהתקנת 5 מקומות חניה ותשלום קרן חניה בעבורם. כמו כן, הבקשה הובאה להכרעה לעניין החריגה מקווי בניין בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ם, וכן ביתר החזיתות לאור העבודה כי נסיגה מחזיתות אלו תייצר מראה חזותי לא ראוי. פורסמה הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לבינוי ע"פ רוב הבניינים ברחוב. בהתאם לחוות דעתה של עו"ד אילנית מיכאלי, מאשרת הועדה את החריגה מקו הבניין וזאת בכפוף להצגה והוכחה כי הבינוי בחזיתות הוא אכן בהתאם לרוב הבניינים ברחוב. כמו כן, התקבלה פנייה מאת מבקשי ההיתר אשר מבקשים להסיר את דרישת הצוות המקצועי להצגת המוטמן הנדרש ברחוב רש"י 38. הועדה מורה כי יש לציין ולהציג את המוטמן הנ"ל בהתאם לדרישת הצוות המקצועי. פנייה לעניין חדר החשמל – דרישת הצוות המקצועי הינה לקבל את אישור חברת החשמל לחדר השנאים המוצע ואף דרישה זו הינה כתנאי למתן היתר. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין: קווי הבניין ע"פ תמ"א 38 לא סומנו בצורה ברורה ע"ג התכנית. בחזית קדמית לכיוון רחוב רש"י ורמב"ם - על קווי הבניין להיות במרחק של 3 מ' מגבול מגרש. בחזיתות צידיות - על קווי הבניין להיות במרחק של 2 מ'. יש לסמן קו בניין אחד רציף בהתאם למרחקים הנ"ל ולא במקטעים כפי שסומן.	17/12/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 638.71 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : 525.29 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות (לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים). - יש לחשב שטח מעלית כמתקני שירות מוצע במפלס אחד. מחסנים : במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : בבקשה מוצע ים 10 מחסנים ב קומת המרתף כמס' יח' הדיור. שטח מותר למחסנים : 51.43 מ"ר. מוצע בבקשה : 89.51 מ"ר – חורג מהמותר – יש לצמצם את שטחי המחסנים כך שיעמוד במותר או לחילופין לפרסם הקלה למחסנים עד 20 מ"ר, או לחשב את שטחם כעיקרי מיתרת שטח עיקרי והצגת חישוב שטחים בהתאם. יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 + מ') יש לציין שטח של כל מחסן במ"ר. מרפסות : חזית קדמית דרומית (רחוב רש"י) – מוצעות 3 מרפסות זיו בחריגה מקו בניין תמ"א בהתאם למרפסות קיימת לשימור בחזית זו. פורסמה הקלה בעניין- אין מניעה לאשר, למעט מרפסת מערבית קיצונית שאותה יש לבטל. שטח כל מרפסת אינו עולה 14 מ"ר, כמותר ע"פ תקנות – אין מניעה לאשר. תברואה : לא מוצע פתרון אשפה בתחום החלקה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש להוסיף מוטמן ליד רש"י 38 – יש להציג תכנית הכוללת את המוטמן הנדרש. נגישות :		

בבקשה מוצעות 10 יח"ד - יש להשלים אישור יועץ נגישות בשלב השלמת אישורי גורמים. עצים : התייחסות תכנון עיר : לא קיימים עצים בוגרים בתחום החלקה, אך קיימים עצים בצמידות לחלקה עפי ה-gis יש להוסיף אותם במדידה ולהוסיף תצלומים שלהם להרמוניקה עם מספור העצים בהתאמה. חדר שנאים : בבקשה מוצע חדר שנאים במפלס 6.15-. בבדיקת הרמוניקה מאושרת ע"י חברת החשמל חדר השנאים אינו מופיע. בנוסף יש להתאים לאישור מחלקת איכות סביבה – יש להציג אישור חח"י על התכנית שהוגשה לרישוי הכוללת את חדר השנאים במיקומו המוצע. תנאי להוצאת היתר יהא אישור חברת החשמל על מיקום חדר שנאים המוצע. ניקוז מי נגר : הוצגה סכמת חישוב אך הנתונים אינם מדויקים. יש לתקן ולהציג סכמה המותירה 20% משטח הפנוי מבינוי עבור חלחול. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30069ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 30/06/2025 ע"י שלומי רוטלוי כמפורט :	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

להחלטת הוועדה המקומית . מוצע 10 יח"ד . בהתאם לדרישת תקן שימור נדרשת התקנת 5 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה לחלקה. המגרש במרחק כ 195 מ' מקו רכבת פעיל. אופי האוכלוסייה חרדית/דירות שותפים. גודל הדירות נע בין 50 ל 70 מ"ר . ניתן להתחשב בהנ"ל כפתרון תחבורתי למוצע. ע"פ תקן רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור . התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מדובר על מגרש עליו קיים מבנה היסטורי שלא מאפשר תוספת חניה משמעותית. בנוסף המרחק בין המגרש לציר רק"ל הוא כ- 200 מטר, לא מוצעת חניה בתחום המגרש. התייחסות אגף הרישוי : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 07/12/2025 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 10/11/2025 ע"י שילת קורזובסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 30/06/2025 ע"י שני מזרחי : להוסיף מוטמן ליד רש"י 38. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 17/08/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. מיום 30/06/2025 ע"י בן צחור יהונתן. חו"ד הנדסית : מוצעות חזיתות מבנה לשימור בקומות הקיימות, התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה ע"י מהנדס שרעבי איתי מיום 05/04/2025.		

חו"ד ועדה מחוזית : ע"פ חו"ד תכנון עיר, לא התקבלה חו"ד הועדה המחוזית. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : התאמת התוכנית למדיניות : התכנית המוצעת של מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים ללא הגבהה תואמת מדיניות מע"ר צפון המאפשרת באיזור זה בינוי של עד 5 קומות וגג רעפים. חו"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות בחריגה מקו בנין בהתאמה למרפסות לשימור . חריגה בקו בנין בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ס. בהתאם למדיניות הקלה מצומת לצומת. ובהתאמה לבניין הצמוד . חריגה בקו בנין בחזית דרומית לכיוון רחוב רש"י. בהמשך לקיר שימור . הריסה של בנין בן 2 קומות ו-4 יח"ד, ובניה של בנין בן 5 קומות ו-10 יח"ד. לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038- חיצוק הבניין מפני רעידות אדמה . קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 למבנה הם : חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית צידית מזרחית – 2 מ' מגבול המגרש. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38		

למעט : חזית דרומית – ישנה חריגה בחלקו הדרומי מערבי לשל הבניין באזור המשך של קיר לשימור – מובא להכרעת ועדה. קווי הבניין ע"פ תמ"א 38 לא סומנו בצורה ברורה ע"ג התכנית. בחזית קדמית לכיוון רחוב רש"י ורמב"ם - על קווי הבניין להיות במרחק של 3 מ' מגבול מגרש. בחזיתות צידיות - על קווי הבניין להיות במרחק של 2 מ'. יש לסמן קו בניין אחד רציף בהתאם למרחקים הנ"ל ולא במקטעים כפי שסומן. בינוי בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ם חורג מהמותר – יש לצמצם לתחום קו הבניין. חזית מזרחית צידית – בפניה צפון מזרחית ישנה חריגה מינורית מקו בניין – מובא להכרעת ועדה. מרפסות : מוצעות 3 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין בהתאם למרפסות קיימות לשימור בחזית זו – אין מניעה לאשר. מרפסת מערבית קיצונית יש לבטל מאחר והינה מחוץ לקווי הבניין ואינה המשכית ועוקבת למרפסת קיימת מטעמי שימור. - מוצעות חצרות אנגליות בחזית צפונית בחריגה מקו הבניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות בניה במרווחים. - מוצע חדר שנאים במפלס 6.15- וחללי פירים במפלס 3.05- בחריגה מקו הבניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות בניה במרווח סעיף 4.09 (4)(3). שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 638.71 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : 525.29 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38.		

שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות (לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים). - יש לחשב שטח מעלית כמותקני שירות מוצע במפלס אחד. מחסנים : במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : בבקשה מוצע ים 10 מחסנים ב קומת המרתף כמס' יח' הדיור. שטח מותר למחסנים : 51.43 מ"ר. מוצע בבקשה : 89.51 מ"ר – חורג מהמותר – יש לצמצם את שטחי המחסנים כך שיעמוד במותר או לחילופין לפרסם הקלה למחסנים עד 20 מ"ר, או לחשב את שטחם כעיקרי מיתרת שטח עיקרי והצגת חישוב שטחים בהתאם. יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 + מ') יש לציין שטח של כל מחסן במ"ר. מרפסות : חזית קדמית דרומית (רחוב רש"י) – מוצעות 3 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין תמ"א בהתאם למרפסות קיימת לשימור בחזית זו. פורסמה הקלה בעניין- אין מניעה לאשר, למעט מרפסת מערבית קיצונית שאותה יש לבטל (ראה סעיף קווי בניין). שטח כל מרפסת אינו עולה 14 מ"ר, כמותר ע"פ תקנות – אין מניעה לאשר. תכנון / גובה בינוי : השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 5-6 קומות, ובגובה ממוצע של 5.5 קומות (נתונים ע"פ gis) – הבקשה תואמת את מס' הקומות המותר.		

תברואה : לא מוצע פתרון אשפה בתחום החלקה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש להוסיף מוטמן ליד רש"י 38 – יש להציג תכנית הכוללת את המוטמן הנדרש. גג : מוצע גג רעפים. בחלל הגג מתוכנן מיקום של קולטים ומתקנים. גישה לגג מחדר המדרגות המשותף ע"י סולם ופתח יציאה. מוצע שימור הרעפים המקוריים. שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 30/6/25. הרמוניקה מאושרת נבדקה ונמצאה תואמת להרמוניקה שהוגשה לרישוי. נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד - יש להשלים אישור יועץ נגישות בשלב השלמת אישורי גורמים. עצים : התייחסות תכנון עיר : לא קיימים עצים בוגרים בתחום החלקה, אך קיימים עצים בצמידות לחלקה עפי ה-gis יש להוסיף אותם במדידה ולהוסיף תצלומים שלהם להרמוניקה עם מספור העצים בהתאמה. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : מוצג מיקום גמל מים, חשמל ותקשורת. צוין ע"ג ההרמוניקה שלא יותר שימוש בגז במגרש לבקשת מחלקת תכנון עיר.		

חדר שנאים : בבקשה מוצע חדר שנאים במפלס 6.15-. בבדיקת הרמוניקה מאושרת ע"י חברת החשמל חדר השנאים אינו מופיע. בנוסף יש להתאים לאישור מחלקת איכות סביבה – יש להציג אישור חח"י על התכנית שהוגשה לרישוי הכוללת את חדר השנאים במיקומו המוצע. תנאי להוצאת היתר יהא אישור חברת החשמל על מיקום חדר שנאים המוצע. ניקוז מי נגר : הוצגה סכמת חישוב אך הנתונים אינם מדויקים. יש לתקן ולהציג סכמה המותירה 20% משטח הפנוי מבינוי עבור חלחול. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המלצת המחלקה : מובא להכרעת ועדה לעניין קווי בניין וחניה :	09/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 30/06/2025 ע"י שלומי רוטלוי כמפורט : להחלטת הוועדה המקומית . מוצע 10 יח"ד . בהתאם לדרישת תקן שימור נדרשת התקנת 5 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה לחלקה. המגרש במרחק כ 195 מ' מקו רכבת פעיל. אופי האוכלוסייה חרדית/דירות שותפים. גודל הדירות נע בין 50 ל 70 מ"ר . ניתן להתחשב בהנ"ל כפתרון תחבורתי למוצע. ע"פ תקן רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור . התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מדובר על מגרש עליו קיים מבנה היסטורי שלא מאפשר תוספת חניה משמעותית. בנוסף המרחק בין המגרש לציר רק"ל הוא כ- 200 מטר, לא מוצעת חניה בתחום המגרש. התייחסות אגף הרישוי : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 למבנה הם : חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית צידית מזרחית – 2 מ' מגבול המגרש. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט : חזית דרומית – ישנה חריגה בחלקו הדרומי מערבי לשל הבניין באזור המשך של קיר לשימור – מובא להכרעת ועדה. קווי הבניין ע"פ תמ"א 38 לא סומנו בצורה ברורה ע"ג התכנית. בחזית קדמית לכיוון רחוב רש"י ורמב"ם - על קווי הבניין להיות במרחק של 3 מ' מגבול מגרש.		

בחזיתות צידיות - על קווי הבניין להיות במרחק של 2 מ'. יש לסמן קו בניין אחד רציף בהתאם למרחקים הנ"ל ולא במקטעים כפי שסומן. בינוי בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ם חורג מהמותר – יש לצמצם לתחום קו הבניין. חזית מזרחית צידית – בפינה צפון מזרחית ישנה חריגה מינורית מקו בניין – מובא להכרעת ועדה. מרפסות: מוצעות 3 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין בהתאם למרפסות קיימות לשימור בחזית זו – אין מניעה לאשר. מרפסת מערבית קיצונית יש לבטל מאחר והינה מחוץ לקווי הבניין ואינה המשכית ועוקבת למרפסת קיימת מטעמי שימור. מובא להכרעת ועדה לעניין קווי בניין. שטחי בניה: שטחים עיקריים: עיקרי מותר לבינוי: 638.71 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה: 525.29 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות (לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים). - יש לחשב שטח מעלית כמתקני שירות מוצע במפלס אחד. מחסנים: במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים: בבקשה מוצע ים 10 מחסנים ב קומת המרתף כמס' יח' הדיוור.		

שטח מותר למחסנים : 51.43 מ"ר. מוצע בבקשה : 89.51 מ"ר – חורג מהמותר – יש לצמצם את שטחי המחסנים כך שיעמוד במותר או לחילופין לפרסם הקלה למחסנים עד 20 מ"ר, או לחשב את שטחם כעיקרי מיתרת שטח עיקרי והצגת חישוב שטחים בהתאם. יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 + מ') יש לציין שטח של כל מחסן במ"ר. מרפסות : חזית קדמית דרומית (רחוב רש"י) – מוצעות 3 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין תמ"א בהתאם למרפסות קיימת לשימור בחזית זו. פורסמה הקלה בעניין- אין מניעה לאשר, למעט מרפסת מערבית קיצונית שאותה יש לבטל (ראה סעיף קווי בניין). שטח כל מרפסת אינו עולה 14 מ"ר, כמותר ע"פ תקנות – אין מניעה לאשר. תברואה : לא מוצע פתרון אשפה בתחום החלקה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש להוסיף מוטמן ליד רש"י 38 – יש להציג תכנית הכוללת את המוטמן הנדרש. נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד - יש להשלים אישור יועץ נגישות בשלב השלמת אישורי גורמים. עצים : התייחסות תכנון עיר : לא קיימים עצים בוגרים בתחום החלקה, אך קיימים עצים בצמידות לחלקה עפי ה-gis יש להוסיף אותם במדידה ולהוסיף תצלומים שלהם להרמוניקה עם מספור העצים בהתאמה. חדר שנאים :		

בבקשה מוצע חדר שנאים במפלס 6.15-. בבדיקת הרמוניקה מאושרת ע"י חברת החשמל חדר השנאים אינו מופיע. בנוסף יש להתאים לאישור מחלקת איכות סביבה – יש להציג אישור חח"י על התכנית שהוגשה לרישוי הכוללת את חדר השנאים במיקומו המוצע. תנאי להוצאת היתר יהא אישור חברת החשמל על מיקום חדר שנאים המוצע. ניקוז מי נגר : הוצגה סכמת חישוב אך הנתונים אינם מדויקים. יש לתקן ולהציג סכמה המותירה 20% משטח הפנוי מבינוי עבור חלחול. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת מרפסות זיזיות בחריגה מקו בנין בהתאמה למרפסות לשימור. חריגה בקו בנין בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ס. בהתאם למדיניות הקלה מצומת לצומת. ובהתאמה לבנין הצמוד. חריגה בקו בנין בחזית דרומית לכיוון רחוב רש"י. בהמשך לקיר שימור. הריסה של בנין בן 2 קומות ו-4 יח"ד, ובניה של בנין בן 5 קומות ו-10 יח"ד. לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה.	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2

	3	תשלום אגרת בניה
כן	4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
כן	5	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	6	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	7	אישור שירותי הכבאות
	8	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
כן	9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	10	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	14	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	15	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	16	אישור מחלקת השימור
	17	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.
כן	18	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	19	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	20	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת ועדה :

התקבלה פניה מאת עורך הבקשה לעניין החניה, לדבריו בהתאם לאמור בהמלצות מחלקות תנועה ותכנון עיר, מדובר במגרש עליו קיים מבנה היסטורי שלא מאפשר תוספת חניה משמעותית, המגרש ממוקם בסמיכות לרק"ל, אופי אוכלוסיה חרדי שפחות צורך ברכבים, וגודל דירות יחסית קטנות אשר נע בין 50 ל 70 מ"ר .

להלן התייחסות מחלקת הסדרי תנועה :

"להחלטת הוועדה המקומית. מוצע 10 יח"ד בהתאם לדרישת תקן שימור נדרשת התקנת 5 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה לחלקה . המגרש במרחק כ 195 מ' מקו רכבת פעיל. אופי האוכלוסייה חרדית/דירות שותפים. גודל הדירות נע בין 50 ל 70 מ' - ניתן להתחשב בהנ"ל כפתרון תחבורתי למוצע. ע"פ תקן רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור" - מובא להכרעת ועדה.

בנוסף פנה עורך הבקשה בפנייתו לעניין דרישת מחלקת שימור לשימוש חוזר באבנים, אשר אינה נרשמה בהחלטת ועדת שימור, מבקש לפטור מדרישה זו - הנושא מובא להכרעת ועדה.

כעת, בהתאם לדרישת כיבוי אש מוצע בבקשה שינוי בגג הרעפים הכולל מדרגות גישה וכס פתח לשחרור עשן - אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (תכתובת עם רוני פתאל מתויקת בארכיב אופטי).

יתר ההחלטה מיום 17/12/2025 נותרת בעינה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	2025/0418.00
מספר סידורי	68

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תמ"א 38 - תוספות, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"דים, מרפסות, מחסנים, מעלית והרחבת חדר מדרגות, תוספת קומות ויח"ד ע,פ תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משה בניה מתקדמת בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל בר לב דן
מתכנן השלד	סושון אנטון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

מרכזי היהודי 16, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30013	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1694	תחילת תוקף	18/05/1972			
30013ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר במבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 8 יח"ד, במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות נוספות ו - 4 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.55- קומת מרתף – מוצע 7 מחסנים חדשים ו – 2 חצרות אנגליות עבור אוורור, שטחי מעבר, הריסת חדר מדרגות ישן ובנייתו מחדש ותוספת מעלית ושטח מעבר.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח ומיקום מערכות, מכפילי חניה על יד מק"ח קיימים, מוצע לובי כניסה לבניין, הריסת גרם מדרגות ישן ובנייתו מחדש, מעלית. עבור יח"ד קיימות מוצע תוספת בנייה הכוללת ממ"ד, מרפסת, והסבת מרפסות שירות (עפ"י היתר בניה מקורי) לעיקרי.

מפלס 3.06 + קומה א' – מוצע מעלית, הריסת חדר מדרגות ובנייתו מחדש, תוספת בנייה ליח"ד קיימות הכוללת ממ"ד ומרפסת הפיכת שטח שירות לעיקרי ומסתור מזגנים.

מפלס 6.12 + קומה ב' – מוצע מעלית, הריסת חדר מדרגות ובנייתו מחדש, תוספת בנייה ליח"ד קיימות הכוללת ממ"ד ומרפסת הפיכת שטח שירות לעיקרי ומסתור מזגנים.

מפלס 9.18 + קומה ג' – מוצע מעלית, הריסת חדר מדרגות ובנייתו מחדש, תוספת בנייה ליח"ד קיימות הכוללת ממ"ד ומרפסת הפיכת שטח שירות לעיקרי ומסתור מזגנים.

מפלס 12.24 + קומה ד' – קומה חדשה מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז.

מפלס 15.30 + קומה ה' – קומה חדשה מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז.

מפלס 18.36 + קומת הגג – מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני ולמרפסת גג משותפת עבור הדיירים.

היתר בניה להקמת הבניין :

1970/0328.00 היתר מקורי. בינוי ל 4 קומות מעל קומת מרתף. הופק היתר בנייה.

1970/0328.01 לטובת תוספת בינוי. הבקשה נסגרה.

חוות דעת :

רקע סטטוטורי - תוכניות :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, היקף זכויות בניה כ – 75%. בינוי 3 קומות וגג רעפים. לא תותר קומה מפולשת.

תוכנית מס' 3770 משנת 1999 - התוכנית מייעדת את המגרש ל אזור מגורים 1 מיוחד , היקף זכויות וגובה בינוי בכפוף למתאר 62.

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת אגף הרישוי	
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(תברואה ושימור)	

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת הוועדה לעניין החניה. חניה : חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה 2 משלישי חנייה על חשבון 2 מקומות בהיתר. פתרון החנייה אמנם מחזיר את 2 מקומות החנייה בהיתר אך אינה מספקת תקן חנייה מלא ליח"ד החדשות בבקשה. יש לתאם נושא קרן חנייה בהליך רישוי בתאום אגף תושבי"ה. יש להראות בחתכים את משלישי החנייה. חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית קיימות 8 מ"ח עבור 8 יח"ד קיימות עבור תוספת 4 יח"ד דרוש עפ"י התקן 8 מ"ח סה"כ מוצע 12 מ"ח עבור יח"ד קיימות וחדשות - חוסר של 4 מ"ח יש לשלם קרן חנה עבור 4 מ"ח (קרן חניה כללית) להכרעת הוועדה לעניין זה שטחים : שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 200 מ"ר עבור 8 יח"ד – מוצגת טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד המראה כי שטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר – מוצג בהרמוניקה . שטח הקומות החדשות אינו עומד ב מותר. יש לצמצם חצי קומה (ראה סעיף קומות חדשות). מוצעים שטחי שירות המוסבים לשטחים עיקריים. השטחים הנ"ל נבדקו מול היתר מקורי – אין מניעה מלאשר . שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. שטחים טכנים : מוצע חדר משאבות ומאגר מים בשטחים העולים על 2% אין מניעה מלאשר מאחר ומדובר בדרישת רשות מוסמכת.		

מעלית : מוצע מעלית פנימית כולל מבואת כניסה עבור גישה לחדר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר מבואת כניסה : מוצע מבואת כניסה בתחום קווי בנין – אין מניעה לאשר . קומות חדשות : ע"פ חו"ד תכנון עיר אושרו 2 קומות חדשות מלאות. מדובר על בקשה בתחום העיר ההיסטורית למבנה שאינו מבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038 ואשר לא הוגש במסגרת מבן. בהתאם לאמור, ובהתאם לטבלה א' בתכנית 10038, מבנה מגורים שאינו גדול בתחום העיר ההיסטורית זכאי לתוספת של קומה וחצי ולא 2 קומות. על כן, יש לצמצם חצי קומה. את החצי הקומה שתצומצם יש לבצע לכיוון רחוב מרדכי היהודי על מנת למנוע מופע חזותי לא ראוי לרחוב ולאפשר בכך להציג את המערכות הטכניות בגג לכיוון החזית האחורית בהתאמה. כמו כן, על היח"ד בקומה החלקית שתיווצר לאחר צמצום הקומה להיות בגודל של עד 80 מ"ר. ממ"ד : מוצע 2 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המזרחי, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסות גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה כמו כן מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש – אין מניעה לאשר . יש לוודא כי מתקנים טכניים אינם לכיוון הרחוב אלא לכיוון חזית אחורית על מנת לצמצם את הנראות.		

מחסנים : מוצע 7 מחסנים חדשים בשטח העולה על 8% המותרים – פורסמה הקלה על בנית מחסנים עד 20 מ"ר אין מניעה מלאשר. -סך המחסנים עולה על סך יח"ד, יש לצמצם על מנת שיעמוד במותר. מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר. חצרות אנגליות : חוות דעת תכנון עיר : יש לבטל חצרות אנגליות למחסנים במפלס קומת מרתף. אין צורך בפתרונות החדרת אור ואוויר לשטחי שירות כגון מחסנים. כמו כן תכנון חצרות אנגליות הינו על חשבון שטחי חצרות משותפים. עצים : על פי סימון עצים במפת מדידה. עץ מס 4 מסומן לעקירה. יש להטמיע תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע תברואה : פתרון בנגישות פנימית. מקובל. יש לצמצם גובה גומחת אשפה לגובה מיני נדרש. לא התקבל אישור מחלקת תברואה לעת עתה. חברת החשמל : עפ"י אישור חח"י לא נדרש חדר טרפו מהמבקש. מי נגר :		

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות הבניין נגיש הגישה אליו נגישה, ללא מדרגות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
תוספת בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות קומת מרתף קיימות, סה"כ 7 קומות תוספת מרפסת זיז עד עומק 2 מטר, וכן ריצוף לגג בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה	14/07/2026 23/12/2025	חוות דעת תכנונית השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 4 יח"ד, קיים 8 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד.		
הקלה לתוספת 4 חניות בחזית אחורית עבור תוספת 4 יח"ד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	הגשת ערבות בנקאית בסך 33,540 ש"ח עבור שימור העצים.	17
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז	18
	הצהרת יועץ קרקע וביסוס כי אין מניעה מלממש את הפרויקט	19

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת אגף הרישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון (תברואה ושימור)

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת הועדה לעניין החניה.

חניה :

חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה 2 משלישי חנייה על חשבון 2 מקומות בהיתר. פתרון החנייה אמנם מחזיר את 2 מקומות החנייה בהיתר אך אינה מספקת תקן חנייה מלא ליח"ד החדשות בבקשה. יש לתאם נושא קרן חנייה בהליך רישוי בתאום אגף תושי"ה. יש להראות בחתכים את משלישי החנייה.

ח"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית קיימות 8 מ"ח עבור 8 יח"ד קיימות עבור תוספת 4 יח"ד דרוש עפ"י התקן 8 מ"ח סה"כ מוצע 12 מ"ח עבור יח"ד קיימות וחדשות - חוסר של 4 מ"ח יש לשלם קרן חנה עבור 4 מ"ח (קרן חנה כללית)

להכרעת הוועדה לעניין זה

שטחים :

שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 200 מ"ר עבור 8 יח"ד – מוצגת טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד המראה כי שטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר – מוצג בהרמוניקה .

שטח הקומות החדשות אינו עומד ב מותר. יש לצמצם חצי קומה (ראה סעיף קומות חדשות).

מוצעים שטחי שירות המוסבים לשטחים עיקריים. השטחים הנ"ל נ בדקו מול היתר מקורי – אין מניעה מלאשר .

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

שטחים טכנים :

מוצע חדר משאבות ומאגר מים בשטחים העולים על 2% אין מניעה מלאשר מאחר ומדובר בדרישת רשות מוסמכת.

מעלית :

מוצע מעלית פנימית כולל מבואת כניסה עבור גישה לחדר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר

מבואת כניסה :

מוצע מבואת כניסה בתחום קווי בנין – אין מניעה לאשר .

קומות חדשות :

ע"פ חו"ד תכנון עיר אושרו 2 קומות חדשות מלאות. מדובר על בקשה בתחום העיר ההיסטורית למבנה שאינו מבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038 ואשר לא הוגש במסגרת מבנן.

בהתאם לאמור, ובהתאם לטבלה א' בתכנית 10038, מבנה מגורים שאינו גדול בתחום העיר

ההיסטורית זכאי לתוספת של קומה וחצי ולא 2 קומות.

על כן, יש לצמצם חצי קומה. את החצי הקומה שתצומצם יש לבצע לכיוון רחוב מרדכי היהודי על מנת למנוע מופע חזותי לא ראוי לרחוב ולאפשר בכך להציג את המערכות הטכניות בגג לכיוון החזית האחורית בהתאמה. כמו כן, על היחיד בקומה החלקית שתיוצר לאחר צמצום הקומה להיות בגודל של עד 80 מ"ר.

ממ"ד :

מוצע 2 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המזרחי, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסות גג עבור יחיד החדשה בקומה האחרונה כמו כן מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש – אין מניעה לאשר.

יש לוודא כי מתקנים טכניים אינם לכיוון הרחוב אלא לכיוון חזית אחורית על מנת לצמצם את הנראות.

מחסנים :

מוצע 7 מחסנים חדשים בשטח העולה על 8% המותרים – פורסמה הקלה על בנית מחסנים עד 20 מ"ר אין מניעה מלאשר.

-סך המחסנים עולה על סך יחיד, יש לצמצם על מנת שיעמוד במותר.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר.

חצרות אנגליות :

חוות דעת תכנון עיר: יש לבטל חצרות אנגליות למחסנים במפלס קומת מרתף. אין צורך בפתרונות החדרת אור ואוויר לשטחי שירות כגון מחסנים. כמו כן תכנון חצרות אנגליות הינו על חשבון שטחי חצרות משותפים.

עצים :

על פי סימון עצים במפת מדידה. עץ מס 4 מסומן לעקירה. יש להטמיע תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה.

עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

התקבל אישור שפ"ע

תברואה: פתרון בנגישות פנימית. מקובל. יש לצמצם גובה גומחת אשפה לגובה מיני נדרש.

לא התקבל אישור מחלקת תברואה לעת עתה.

חברת החשמל: עפ"י אישור חח"י לא נדרש חדר טרפו מהמבקש.

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. בתוכנית המוצעת הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

נגישות

הבניין נגיש הגישה אליו נגישה, ללא מדרגות.

מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2018/0733.01</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים לתמ"א 38, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	א.מ. בוני הבירה א.מ. בוני הבירה
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

קוסטה ריקה 50, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30439	75	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
5/09/06	תחילת תוקף	01/05/1986			
5/09/06	תחילת תוקף	01/05/1986	122	אזור מגורים 4-3 קומות	

תאור הבקשה

תאור הבקשה

בתאריך 16/12/2022 הופק היתר בניה בבקשה מס' 2018/0733.00 עבור תוספת של 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות סה"כ 42 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

כעת הוגשה בקשה לשינויים ובמסגרתה מוצעים תוספת שטחי בנייה בקומות הקיימות, שינוי שימושים של שטחים מאושרים בקומות קיימות.

להלן התוספות המוצעות :

קומת מרתף, מפלס 3.63- : מוצע ביטול מכפיל חניה והוספת חדר חשמל.

קומות קרקע, מפלס 0.60- : מוצעות 4 יח"ד חדשות בקומת עמודים מפולשת הכוללות ממ"ד. מוצע תוספת שטח עיקרי ליח"ד 4 ו-3. מוצע כניסה נוספת לבניין ע"י פריצת פתח בחזית מזרחית. ריצוף חצר ליח"ד מס' 3. מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הריסת חדר אשפה, שינויים בפתחים והוספת מדרגות פיתוח.

קומה א, מפלס 2.41+ : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הגדלת מרפסות בחזית דרומית, שינויים בפתחים והוספת חצר לדירות 8 ו-13.

קומות ב,ג,ד, מפלסים 5.13+, 7.85+, 10.67+ : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הגדלת מרפסות בחזית דרומית ושינויים בפתחים.

קומות ה,ו, מפלסים 13.53+, 16.68+ : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הגדלת מרפסות בחזית דרומית, שינויים פנימיים, שינויים בפתחים והקטנת הדירות לצורך מיקום הפירים בחדר המדרגות.

קומה ז, מפלס 19.83+ : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. הקטנת הדירות לצורך מיקום הפירים בחדר המדרגות. תוספת שטח עיקרי ליח"ד 46, ו-44. מוצע שינויים פנימיים, הגדלת מרפסת גג, תוספת פרגולות בחזית דרומית והקטנת הדירות בחזית צפונית.

עליית גג, מפלס 23.31+ : הגדלת חדר המדרגות ותוספת פרגולות למרפסות הגג.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת האגף :
	מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.
	מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. בתאריך 28/05/2026 ע"י נילי גוייכמן. אין התנגדות לתכנית. בתיק מקורי 2018/0733.00 אושרו 8 מקומות חניה, 3 מ"ח ע"י משליש שהוצע בגבול מגרש נשוא הבקשה ועוד שימוש בעודף של 5 מ"ח במגרש סמוך ברחוב קוסטה ריקה 52. בבקשה הנ"ל מוצע ביטול המשליש והצעה של חניה אחת עילית בלבד, כלומר ביטול של 2 מקומות חניה. בבקשה מוצע הסדרה של 3 מקומות חניה נוספים בקוסטה ריקה 52(עודף של מ"ח אחד). עבור 4 יח"ד חדשות, נדרש להציע 4 מקומות חניה. בהתאם לאמור, נדרש לשלם קרן חניה עבור 3 מקומות החניה החסרים.

קומת מרתף, מפלס 3.63- : מוצע ביטול מכפיל חניה והוספת חדר חשמל. אין מניעה לאשר. קיים אישור ח"ח מתאריך 08/12/2024. לעניין ביטול המכפיל, ראה חוות דעת הסדרי תנועה. נושא זה מובא להכרעת הועדה. קומות קרקע, מפלס 0.60- : מוצעות 4 יח"ד חדשות בקומת עמודים מפולשת הכוללות ממ"ד. מוצע תוספת שטח עיקרי ליח"ד 2 ו-3. מוצע כניסה נוספת לבניין ע"י פריצת פתח בחזית מזרחית ומערבית. ריצוף חצר ליח"ד מס' 3. מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הריסת חדר אשפה, שינויים בפתחים והוספת מדרגות פיתוח. לעניין יח"ד אין מניעה לאשר. לפי סעיף 4.1.2.1 (ה) כי ניתן להוסיף יח"ד בקומת עמודים מפולשת. כמו"כ ניתן אישור ממח' פיקוח על הבניה כי בעת פתיחת התיק טרם הסתיימו החיזוקים. לעניין תוספת שטחים ליח"ד 2 ו-3 אין מניעה מלאשר. מדובר בדירות יזם ובתיכון מיטבי יותר. לעניין העתקת המעליות ותוספת פתחים חדשים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. לעניין הריסת חדר אשפה קיים אישור מח' תברואה ע"כ שיש לתכנן פח מוטמן אין מניעה לאשר. לענין שינוי פתחי הממ"ד בכפוף לאישור הג"א. לעניין מדרגות פיתוח אין מניעה לאשר. קומה א, מפלס 2.41+ : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הגדלת מרפסות בחזית דרומית, שינויים בפתחים וריצוף חצר לדירות 8 ו-13. לעניין העתקת המעליות ותוספת פתחים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. לעניין הגדלת המרפסות בחזית דרומית, אין מניעה לאשר, המרפסות בתוך קו בניין ובעומק עד 2 מ' ואינן עוברות את ה-14 מ"ר. יש להציג תחשיב מרפסות. שינויים בפתחים וריצוף חצר אין מניעה לאשר. קומות ב,ג,ד, מפלסים 5.13+, 7.85+, 10.67+ : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הגדלת מרפסות בחזית דרומית ושינויים בפתחים. לעניין העתקת המעליות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. לעניין הגדלת המרפסות בחזית דרומית, אין מניעה לאשר, המרפסות בתוך קו בניין ובעומק עד 2 מ' ואינן עוברות את ה-14 מ"ר. יש להציג תחשיב מרפסות. קומות ה,ו, מפלסים 13.53+, 16.68+ : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הגדלת מרפסות בחזית דרומית, שינויים פנימיים, שינויים בפתחים והקטנת הדירות לצורך מיקום הפירים בחדר המדרגות. לעניין העתקת המעליות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור		

כבאות. לעניין הגדלת המרפסות בחזית דרומית, אין מניעה לאשר, המרפסות בתוך קו בניין ובעומק עד 2 מ' ואינן עוברות את ה-14 מ"ר. יש להציג תחשיב מרפסות. לעניין שינויים בפתחים ושינויים פנימיים אין מניעה לאשר. קומה ז, מפלס +19.83 : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. הקטנת הדירות לצורך מיקום הפירים בחדר המדרגות. תוספת שטח עיקרי ליח"ד 46, ו-44. מוצע שינויים פנימיים, הגדלת מרפסת גג, תוספת פרגולות בחזית דרומית והקטנת הדירות בחזית צפונית. לעניין העתקת המעליות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. לעניין הגדלת המרפסות בחזית דרומית, אין מניעה לאשר, המרפסות בתוך קו בניין ובעומק עד 2 מ' ואינן עוברות את ה-14 מ"ר. תוספת שטח עיקרי ליח"ד 46 ו-44 אין מניעה לאשר, סך שטחי הבניה אינו עולה מההיתר המקורי. שינויים בפתחים, שינויים פנימיים והוספת פרגולות אין מניעה לאשר. עליית גג, מפלס +23.31 : הגדלת חדר המדרגות ותוספת פרגולות למרפסות הגג. אין מניעה לאשר. התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים : ע"פ תכנית a.		
	09/07/2026	חוות דעת תכנונית
תוספת 4 יח"ד חדשות לבניין של 42 יח"ד קיימות באמצעות תוכנית שינויים לתמ"א 38 שינוי בגובה בניין סופי- הגבהה בת 80 ס"מ	29/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4

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
14	אישור מח' תברואה על המוטמן
15	מימון לקרן חניה

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת האגף :

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. בתאריך 28/05/2026 ע"י נילי גוייכמן. אין התנגדות לתכנית. בתיק מקורי 2018/0733.00 אושרו 8 מקומות חניה, 3 מ"ח ע"י משליש שהוצע בגבול מגרש נשוא הבקשה ועוד שימוש בעודף של 5 מ"ח במגרש סמוך ברחוב קוסטה ריקה 52. בבקשה הנ"ל מוצע ביטול המשליש והצעה של חניה אחת עילית בלבד, כלומר ביטול של 2 מקומות חניה. בבקשה מוצע הסדרה של 3 מקומות חניה נוספים בקוסטה ריקה 52(עודף של מ"ח אחד). עבור 4 יח"ד חדשות, נדרש להציע 4 מקומות חניה. בהתאם לאמור, נדרש לשלם קרן חניה עבור 3 מקומות החניה החסרים.

קומת מרתף, מפלס 3.63- : מוצע ביטול מכפיל חניה והוספת חדר חשמל.

אין מניעה לאשר. קיים אישור ח"ח מתאריך 08/12/2024. לעניין ביטול המכפיל, ראה חוות דעת הסדרי תנועה. נושא זה מובא להכרעת הועדה.

קומות קרקע, מפלס 0.60- : מוצעות 4 יח"ד חדשות בקומת עמודים מפולשת הכוללות ממ"ד. מוצע תוספת שטח עיקרי ליח"ד 2 ו-3. מוצע כניסה נוספת לבניין ע"י פריצת פתח בחזית מזרחית ומערבית. ריצוף חצר ליח"ד מס' 3. מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הריסת חדר אשפה, שינויים בפתחים והוספת מדרגות פיתוח.

לעניין יח"ד אין מניעה לאשר. לפי סעיף 4.1.2.1 (ה) כי ניתן להוסיף יח"ד בקומת עמודים מפולשת. כמו"כ ניתן אישור ממח' פיקוח על הבניה כי בעת פתיחת התיק טרם הסתיימו החיזוקים. לעניין תוספת שטחים ליח"ד 2 ו-3 אין מניעה מלאשר. מדובר בדירות יזם ובתיכנון מיטבי יותר. לעניין העתקת המעליות ותוספת פתחים חדשים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. לעניין הריסת חדר אשפה קיים אישור מח' תברואה ע"כ שיש לתכנן פח מוטמן אין מניעה

לאשר. לענין שינוי פתחי הממ"ד בכפוף לאישור הג"א. לענין מדרגות פיתוח אין מניעה לאשר.

קומה א, מפלס +2.41 : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הגדלת מרפסות בחזית דרומית, שינויים בפתחים וריצוף חצר לדירות 8 ו-13.

לענין העתקת המעליות ותוספת פתחים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

לענין הגדלת המרפסות בחזית דרומית, אין מניעה לאשר, המרפסות בתוך קו בניין ובעומק עד 2 מ' ואינן עוברות את ה-14 מ"ר. יש להציג תחשיב מרפסות. שינויים בפתחים וריצוף חצר אין מניעה לאשר.

קומות ב, ג, ד, מפלסים +5.13, +7.85, +10.67 : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הגדלת מרפסות בחזית דרומית ושינויים בפתחים.

לענין העתקת המעליות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

לענין הגדלת המרפסות בחזית דרומית, אין מניעה לאשר, המרפסות בתוך קו בניין ובעומק עד 2 מ' ואינן עוברות את ה-14 מ"ר. יש להציג תחשיב מרפסות.

קומות ה, ו, מפלסים +13.53, +16.68 : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. מוצע הגדלת מרפסות בחזית דרומית, שינויים פנימיים, שינויים בפתחים והקטנת הדירות לצורך מיקום הפירים בחדר המדרגות.

לענין העתקת המעליות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. לענין הגדלת המרפסות בחזית דרומית, אין מניעה לאשר, המרפסות בתוך קו בניין ובעומק עד 2 מ' ואינן עוברות את ה-14 מ"ר. יש להציג תחשיב מרפסות. לענין שינויים בפתחים ושינויים פנימיים אין מניעה לאשר.

קומה ז, מפלס +19.83 : מוצע הריסת מעליות בחזית דרומית והעברתם לתוך חדר מדרגות ע"י הקטנת המדרגות. הקטנת הדירות לצורך מיקום הפירים בחדר המדרגות. תוספת שטח עיקרי ליח"ד 46, ו-44. מוצע שינויים פנימיים, הגדלת מרפסת גג, תוספת פרגולות בחזית דרומית והקטנת הדירות בחזית צפונית.

לענין העתקת המעליות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. לענין הגדלת המרפסות בחזית דרומית, אין מניעה לאשר, המרפסות בתוך קו בניין ובעומק עד 2 מ' ואינן עוברות את ה-14 מ"ר. תוספת שטח עיקרי ליח"ד 46 ו-44 אין מניעה לאשר, סך שטחי הבניה אינו עולה מההיתר המקורי. שינויים בפתחים, שינויים פנימיים והוספת פרגולות אין מניעה לאשר.

עליית גג, מפלס +23.31 : הגדלת חדר המדרגות ותוספת פרגולות למרפסות הגג.

אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים : ע"פ תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2021/0163.01</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות, שינוי חלונות, תוספת מסתור מזגנים חזית דרומית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.ק. התחדשות עירונית
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלט אנדרס
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חיים ברודי 3, קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30024	59	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	616	שביל	

תאור הבקשה

ת.ב. 2021/163.01 – חיים ברודי 3 תמ"א 38/1 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 13/02/2025 הופק היתר בניה בתיק מס' 2021/163.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 3 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

השינויים המוצעים במסגרת הבקשה :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

עיבוי קיר חיצוני.

קומה 1, מפלס +2.50 :

ביטול קורה עיצובית והרחבת חלון בחזית צפונית.

מסתור כביסה בחזית דרומית.

קומה 2, מפלס +5.50 :

ביטול קורה עיצובית בחזית צפונית.

ביטול קיר מגן ושינוי לדלת הדף רסיסים משופרת.

תוספת מרפסת זיז בחזית דרומית ומסתור כביסה.

קומה 3, מפלס +8.50 :

תוספת מרפסות זיז בחזית דרומית ומסתור כביסה.

הרחבת חלון בחזית צפונית.

קומות 4-5, +11.50, +14.85 :

הקטנת חלון חזית צפונית.

חוות דעת הנדסית – נדרש. התקבלה בתאריך 14.6.2026 הרמוניקה חתומה.

ממהנדס יהודה שטראוס.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה בתנאים :
	קומת קרקע, מפלס +0.00 :
	עיבוי קיר חיצוני – ע"פ דרישת מהנדס. התקבל אישור.
	קומה 1, מפלס +2.50 :

ביטול קורה עיצובית והרחבת חלון בחזית צפונית – אין מניעה לאשר. מסתור כביסה בחזית דרומית – מוצע בתוך קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. קומה 2, מפלס +5.50 : ביטול קורה עיצובית בחזית צפונית - אין מניעה לאשר. ביטול קיר מגן ושינוי לדלת הדף רסיסים משופרת - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור יועץ מיגון באם נדרש אישור הג"א עבור השינוי. תוספת מרפסת זיז בחזית דרומית ומסתור כביסה - מוצע בתוך קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. קומה 3, מפלס +8.50 : תוספת מרפסות זיז בחזית דרומית ומסתור כביסה - מוצע בתוך קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. הרחבת חלון בחזית צפונית - אין מניעה לאשר. קומות 4-5, +11.50, +14.85 : הקטנת חלון חזית צפונית - אין מניעה לאשר. התנגדויות : לבקשה לא בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות. אישורי מחלקות העיריה – לא נדרש.		
	14/07/2026	חוות דעת תכנונית
בניית מרפסות תכנית 615880 לפי קווי בניין תמא 38	27/11/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	2
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	3
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	4

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

עיבוי קיר חיצוני – ע"פ דרישת מהנדס. התקבל אישור.

קומה 1, מפלס +2.50 :

ביטול קורה עיצובית והרחבת חלון בחזית צפונית – אין מניעה לאשר.

מסתור כביסה בחזית דרומית – מוצע בתוך קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר.

קומה 2, מפלס +5.50 :

ביטול קורה עיצובית בחזית צפונית - אין מניעה לאשר.

ביטול קיר מגן ושינוי לדלת הדף רסיסים משופרת - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור יועץ מיגון
באם נדרש אישור הג"א עבור השינוי.

תוספת מרפסת זיז בחזית דרומית ומסתור כביסה - מוצע בתוך קו בניין תמ"א – אין מניעה
לאשר.

קומה 3, מפלס +8.50 :

תוספת מרפסות זיז בחזית דרומית ומסתור כביסה - מוצע בתוך קו בניין תמ"א – אין מניעה
לאשר.

הרחבת חלון בחזית צפונית - אין מניעה לאשר.

קומות 4-5, +11.50, +14.85 :

הקטנת חלון חזית צפונית - אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

לבקשה לא בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.

אישורי מחלקות העיריה – לא נדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2024/0320.00</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בנין קיים בן 3 קומות ו5 יח"ד, ובניית בנין חדש בן 5 קומות ו15 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טורצין יצחק
עורך הבקשה	מהנדס שפירא יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

צפניה 54 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/320 – צפניה 54 - תמ"א 38/2

מהות הבקשה :

בתאריך 28/01/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת התקבלה פניה מאת עורך הבקשה לעניין תשלום כופר חניה, בה ציין כי הבניין נשוא הבקשה מוגדר כמבנה לשימור. מתוקף מגבלות השימור המחמירות החלות על המבנה ועל המגרש, קיימת מניעה פיזית, הנדסית ותכנונית מוחלטת להסדרת פתרונות חנייה בתחומו. לנוכח היעדר האפשרות הפיזית להתקנת חניות, נדרש פרויקט זה לתשלום כופר חנייה בסכום משמעותי של כ600,000 ₪. לטענתו, הטלת עלות כבדה זו על פרויקט חיזוק ושימור מהווה נטל כלכלי כבד מנשוא, אשר עלול לסכל כליל את היתכנותו הכלכלית של

הפרויקט ולהביא לביטולו. מסיבות אלו מבקש להביא את עניין תשלום כופר החניה להכרעת הועדה.

הנושא מובא להכרעת ועדה.

יתר ההחלטה מיום 28/01/2026 נותרת בעינה.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה ת.ב. 2024/320 – צפניה 54 - תמ"א 38/2 מהות הבקשה : בתאריך 28/01/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת התקבלה פניה מאת עורך הבקשה לעניין תשלום כופר חניה, בה ציין כי הבניין נשוא הבקשה מוגדר כמבנה לשימור. מתוקף מגבלות השימור המחמירות החלות על המבנה ועל המגרש, קיימת מניעה פיזית, הנדסית ותכנונית מוחלטת להסדרת פתרונות חנייה בתחומו. לנוכח היעדר האפשרות הפיזית להתקנת חניות, נדרש פרויקט זה לתשלום כופר חנייה בסכום משמעותי של כ-600,000 ₪. לטענתו, הטלת עלות כבדה זו על פרויקט חיזוק ושימור מהווה נטל כלכלי כבד מנשוא, אשר עלול לסכל כליל את היתכנותו הכלכלית של הפרויקט ולהביא לביטולו. מסיבות אלו מבקש להביא את עניין תשלום כופר החניה להכרעת הועדה. הנושא מובא להכרעת ועדה. יתר ההחלטה מיום 28/01/2026 נותרת בעינה.
14/07/2026	חוות דעת תכנונית
28/01/2026	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות

בסביבתה. הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה והחריגה מהמדיניות. לעניין החניה, נדרש להציע 7 מקומות חניה בעבור 14 יח"ד לאחר הפחתת שימור. לא ניתן להציע מקומות חניה בחלקה, מדובר במבנה עם אלמנטים לשימור. בהתאם לאמור, הועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום קרן חניה בחניון שנלר בעבור 7 מקומות. לעניין החריגה ממדיניות, מדובר על חריגה מינורית אשר הינה בחלל גג הרעפים בלבד. מדובר על בקשה המציעה מבנה חדש, מחוזק וממוגן וכי הועדה רואה בערך עליון את חיזוק המבנים. בהתאם לאמור, הועדה מאשרת את החריגה הנ"ל מהמדיניות. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין בחזית קדמית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. - אין מניעה מלאשר. חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'. שימור: יש לשמור על גוש חזית קידמי מזרחי היסטורי מקורי בתכנון המוצע. גדר - הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר. יש להוסיף פרט הפרדה בחזית דרומית בין קומת כניסה קיימת לקומת מרתף. בתאום המח' תותר פירוק והרכבה לצורך הכנסת צמ"ה. יש להציג בנסיגה את בינוי הזיז בשמאל הבנין בהתאם לצד ימין. מחסנים מוצע 41 מחסנים בשטח של 110.70 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסת קיימת לשימור – אין מניעה מלאשר. מוצעות מרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה – אין מניעה מלאשר. בחזית קדמית יש להציע מרפסת בקומה רביעית מעל המרפסות המוצעות וקיימת, לשם שמירת אופי חזית היסטורית. במידה ותהיה חריגה בשטחי מרפסות יש לבטל על מרפסת צידית דרומית בקומה זו. במרפסת גג מזרחית בקומה רביעית יש להציע מעקה בנוי הפונה כלפי רחוב ולא סורגים. גדרות : שימור : הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראווה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר. גג המבנה : יש להציג מערכות בחלל גג הרעפים תברואה תכנון עיר : מדובר במבנה חדש יש להציע פתרון למיקום תברואה בתוך קווי בניין שאינו פונה לרחוב, עדיפות בתוך קונטור המבנה המוצע. ניתן להציע על חשבון שטחים עיקריים בחזית צידית צפונית. יש להציע את מקום האשפה כנדרש עפ"י הנחיות מרחביות ועפ"י דרישת מחלקת תברואה. עצים יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות, עץ בוגר כל 100 מ"ר של קרקע הפנויה מהבנין. עדיפות לנטיעת עצים כלפי רחוב. 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). נגישות		

הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תיקונים גרפיים נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה	14/01/2026	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1358 תחילת תוקף : 28/04/1974 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 14 יח"ד דרוש עפ"י התקן 7 מ"ח לאחר הקלה לבניין בשימור לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 7 מ"ח בחניון שנלר - להכרעת הוועדה לעניין זה חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד הנדסית ממשדד ירון שמעוני שחם בתאריך 25/02/2023. חו"ד מח' השימור לאשר את הבקשה בכפוף להחלטת וועדת השימור מתאריך 26/06/2022.	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – משוחרר לדיון בוועדה בלבד חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר חו"ד וועדה מחוזית - הערה : לא התקבלה חו"ד מתכננת מחוז תוך 45 ימים מזמן הפניה. הבקשה תבחן ללא חו"ד מתכננת מחוז. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת חורגת מהמדיניות המאפשרת בניה עד 5 קומות לנושא גג רעפים בשימוש. חורגת מקווי בניין צידיים בכ"מ. גובה מבנה - הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות ע"ג קומה תת קרקעית המציעה מגורים, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בנין קיים בן 3 קומות ו5 יח"ד, ובנית בנין חדש בן 5 קומות ו15 יח"ד בנית מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מערבית – 3 מ' מגבול מגרש. בחזית קדמית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. - אין מניעה מלאשר.		

חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'. שימור: יש לשמור על גוש חזית קידמי מזרחי היסטורי מקורי בתכנון המוצע. יש לצמצם חצרות אנגליות הפונות לחצר הגובלת עם החזית הראשית. גדר - הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר. יש להוסיף פרט הפרדה בחזית דרומית בין קומת כניסה קיימת לקומת מרתף. עצים-מדובר במבנה שהינו חלק משכונת גנים כפי שנבנתה במקור, יש חשיבות רבה לשמירת עצים בוגרים. הוגש סקר עצים* חסר, בו לא מפורטים ערכיות העצים. נא לשלוח סקר מתוקן שיבוצע ע"י אגרונום מוסמך. ובהתאם לסעיף 10 בהמלצת מהנדס העיר. בנוסף, בתב"ע תקפה 1358, סעיף 17, נכתב: "תשומת לב מיוחדת תינתן לשמירת הצמחיה הקיימת". יש להציע עצים בוגרים בחזית מזרחית (החזית לרח' צפניה) בתאום עם מח' שפ"ע. במבנה אריחי בטון מצויירים ושער היסטורי, יש להעתיקם ולסמנם ע"ג התוכניות המוצעות בח. המדרגות. מרפסת חזית קידמית-ע"פ סעיף 5 בחו"ד תכנון עיר: במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור. בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת. עפ"י תיק תיעוד לא ניתן להסיק אם היסטורית. ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. בתאום המח' תותר פירוק והרכבה לצורך הכנסת צמ"ה. יש להציג בנסיגה את בינוי הזיו בשמאל הבנין בהתאם לצד ימין. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 935.70 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 866.77 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות:		

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 41 מחסנים בשטח של 110.70 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד – בהתאם להוראות התכנית – עומד בדרישה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסת קיימת לשימור – אין מניעה מלאשר. מוצעות מרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה – אין מניעה מלאשר. חוו"ד תכנון עיר : מרפסות- בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. מקובל תכנונית. בחזית קדמית יש להציע מרפסת בקומה רביעית מעל המרפסות המוצעות וקיימת, לשם שמירת אופי חזית היסטורית. במידה ותהיה חריגה בשטחי מרפסות יש לבטל על מרפסת צידית דרומית בקומה זו. במרפסת גג מזרחית בקומה רביעית יש להציע מעקה בנוי הפונה כלפי רחוב ולא סורגים. גדרות : שימור : הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר. גג המבנה : יש להציג מערכות בחלל גג הרעפים תברואה תכנון עיר : מדובר במבנה חדש יש להציע פתרון למיקום תברואה בתוך קווי בניין שאינו פונה לרחוב, עדיפות בתוך קונטור המבנה המוצע. ניתן להציע על חשבון שטחים עיקריים בחזית צידית צפונית.		

יש להציע את מקום האשפה כנדרש עפי' הנחיות מרחביות ועפ"י דרישת מחלקת תברואה. עצים חו"ד תכנון עיר : עפ"י מדידה בתחום החלקה קיימים 5 עצים ועוד 2 בצמוד בחלקה מס' 9. עפ"י נספח מצורף עצים מס' 5,6 (מחוץ לחלקה) ו3 בתחום החלקה) ממין פולש. מוצע עץ אחד לעקירה ועוד אחד להעתקה, מקובל תכנונית. בנוסף יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות, עץ בוגר כל 100 מ"ר של קרקע הפנויה מהבינוי. עדיפות לנטיעת עצים כלפי רחוב. 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. התקבל אישור שפ"ע מי נגר : הוצגה תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. הוצגה בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר כנדרש. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה לאור נתוני המגרש וחזית לשימור לא ניתן להציע תמרון תקני עבור כניסה לחניה, על כן לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. בכפוף לחו"ד מחלקת תוש"ה נדרש לשלם קרן חניה עבור 7 מקומות חניה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). נגישות הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות	

בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין *חריגה ממדיניות *לא ניתן פתרון חניה לפרויקט : המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 14 יח"ד דרוש עפ"י התקן 7 מ"ח לאחר הקלה לבניין בשימור לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 7 מ"ח בחניון שנלר - להכרעת הוועדה לעניין זה קווי בניין בחזית קדמית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. - אין מניעה מלאשר. חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'. שימור : יש לשמור על גוש חזית קידמי מזרחי היסטורי מקורי בתכנון המוצע. יש לצמצם חצרות אנגליות הפונות לחצר הגובלת עם החזית הראשית. גדר - הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראווה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר.	05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

יש להוסיף פרט הפרדה בחזית דרומית בין קומת כניסה קיימת לקומת מרתף. עצים-מדובר במבנה שהינו חלק משכונת גנים כפי שנבנתה במקור, יש חשיבות רבה לשמירת עצים בוגרים. הוגש סקר עצים* חסר, בו לא מפורטים ערכיות העצים. נא לשלוח סקר מתוקן שיבוצע ע"י אגרונום מוסמך. ובהתאם לסעיף 10 בהמלצת מהנדס העיר. בנוסף, בתב"ע תקפה 1358, סעיף 17, נכתב: "תשומת לב מיוחדת תינתן לשמירת הצמחיה הקיימת". יש להציע עצים בוגרים בחזית מזרחית (החזית לרח' צפניה) בתאום עם מח' שפ"ע. במבנה אריחי בטון מצויירים ושער היסטורי, יש להעתיקם ולסמנם ע"ג התוכניות המוצעות בח. המדרגות. מרפסת חזית קידמית-ע"פ סעיף 5 בחו"ד תכנון עיר: במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אלא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור. בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת. עפ"י תיק תיעוד לא ניתן להסיק אם היסטורית. ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. בתאום המח' תותר פירוק והרכבה לצורך הכנסת צמ"ה. יש להציג בנסיגה את בינוי הזיו בשמאל הבנין בהתאם לצד ימין. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 935.70 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 866.77 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 41 מחסנים בשטח של 110.70 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר.		

ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד – בהתאם להוראות התכנית – עומד בדרישה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסת קיימת לשימור – אין מניעה מלאשר. מוצעות מרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה – אין מניעה מלאשר. חו"ד תכנון עיר : מרפסות- בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. מקובל תכנונית. בחזית קדמית יש להציע מרפסת בקומה רביעית מעל המרפסות המוצעות וקיימת, לשם שמירת אופי חזית היסטורית. במידה ותהיה חריגה בשטחי מרפסות יש לבטל על מרפסת צידית דרומית בקומה זו. במרפסת גג מזרחית בקומה רביעית יש להציע מעקה בנוי הפונה כלפי רחוב ולא סורגים. גדרות : שימור : הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר. גג המבנה : יש להציג מערכות בחלל גג הרעפים תברואה תכנון עיר : מדובר במבנה חדש יש להציע פתרון למיקום תברואה בתוך קווי בניין שאינו פונה לרחוב, עדיפות בתוך קונטור המבנה המוצע. ניתן להציע על חשבון שטחים עיקריים בחזית צידית צפונית.		

יש להציע את מקום האשפה כנדרש עפי' הנחיות מרחביות ועפ"י דרישת מחלקת תברואה. עצים חו"ד תכנון עיר : עפ"י מדידה בתחום החלקה קיימים 5 עצים ועוד 2 בצמוד בחלקה מס' 9. עפ"י נספח מצורף עצים מס' 5,6 (מחוץ לחלקה) ו3 בתחום החלקה) ממין פולש. מוצע עץ אחד לעקירה ועוד אחד להעתקה, מקובל תכנונית. בנוסף יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות, עץ בוגר כל 100 מ"ר של קרקע הפנויה מהבינוי. עדיפות לנטיעת עצים כלפי רחוב. 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. התקבל אישור שפ"ע חניה לאור נתוני המגרש וחזית לשימור לא ניתן להציע תמרון תקני עבור כניסה לחניה, על כן לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. בכפוף לחו"ד מחלקת תוש"ה נדרש לשלם קרן חניה עבור 7 מקומות חניה. 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). נגישות הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		

התנגדויות		
בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת בנין קיים בן 3 קומות ו5 יח"ד, ובנית בנין חדש בן 5 קומות ו15 יח"ד בנית מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור שירותי הכבאות	9
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הגשת ערבות בנקאית בסך 9,599 ש"ח עבור פיצוי נופי.	15
	הגשת תכנית נטיעות בשווי הפיצוי נופי לשלמה דניאל.	16
	יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.	17
	דרכים- יש להעביר אלינו אישורי יועץ קרקע (1) ומהנדס (2) לכך שאין חשש לקריסה או פגיעה בזכות הדרך (במדרכה ובכביש הסמוכים לאתר) או בתשתיות סמוכות.	18
	ביצוע תשלום קרן חניה עבור 7 מק"ח בחניון שנלר	19
	אישור בית המודל	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	24

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

ת.ב. 2024/320 – צפניה 54 - תמ"א 38/2

מהות הבקשה :

בתאריך 28/01/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת התקבלה פניה מאת עורך הבקשה לעניין תשלום כופר חניה, בה ציין כי הבניין נשוא הבקשה מוגדר כמבנה לשימור. מתוקף מגבלות השימור המחמירות החלות על המבנה ועל המגרש, קיימת מניעה פיזית, הנדסית ותכנונית מוחלטת להסדרת פתרונות חנייה בתחומו. לנוכח היעדר האפשרות הפיזית להתקנת חניות, נדרש פרויקט זה לתשלום כופר חנייה בסכום משמעותי של כ-600,000 ₪. לטענתו, הטלת עלות כבדה זו על פרויקט חיזוק ושימור מהווה נטל כלכלי כבד מנשוא, אשר עלול לסכל כליל את היתכנותו הכלכלית של הפרויקט ולהביא לביטולו. מסיבות אלו מבקש להביא את עניין תשלום כופר החניה להכרעת הועדה.

הנושא מובא להכרעת ועדה.

יתר ההחלטה מיום 28/01/2026 נותרת בעינה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2021/0507.01</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	א. שנהב הנדסה ושמאות בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	ניסים שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

י. אלפסי 37, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	100	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	38	מגורים	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בתאריך 19/09/2024 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2021/507.00 לחיזוק מבנה קיים ותוספת קומה וחצי הכולל 2 יח"ד חדשות. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 5.63- : תוספת חלל טכני במקום מילוי .

קומת מרתף, מפלס 3.13- : ביטול חלונות דקורטיביים ם והמשך באבן. ריכוז מוני חשמל מקומת הקרקע.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : ביטול דלת כניסה. הפיכת דלת לחלון. פריצת דלת. העברת ריכוז מוני חשמל למרתף. הזזת מיקום דלת הכניסה לדירה 4. סגירת חלונות. התקנת דלת אלומיניום בפתח קיים.

קומה א', מפלס 3.10+ : ביטול חלונות דקורטיביים ם בגב פיר המעלית. הריסת דלת. פריצת דלת.

קומה ב', מפלס 6.25+ : ביטול חלונות דקורטיביים ם.

קומה ד', מפלס 12.95+ : ביטול חלונות דקורטיביים ם. שינוי מיקום דלת כניסה לדירת הפנטהאוז. נקודת התחלה של מדרגות פנימיות הפרטיות לגג.

קומת גג, מפלס 16.48+ : הגבהת מפלס המעקה. הגבהת מפלס הדק והגדלתו.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	קומת מחסנים, מפלס 5.63- : תוספת חלל טכני במקום מילוי – אין מניעה לאשר.
	קומת מרתף, מפלס 3.13- : ביטול חלונות דקורטיביים והמשך באבן. ריכוז מוני חשמל מקומת הקרקע – מדובר בתיכנון מיטבי. אין מניעה לאשר.
	קומת קרקע, מפלס 0.00+ : ביטול דלת כניסה. הפיכת דלת לחלון. פריצת דלת. העברת ריכוז מוני חשמל למרתף. הזזת מיקום דלת הכניסה לדירה 4. סגירת חלונות. התקנת דלת אלומיניום בפתח קיים – ללא תוספת שטחים. אין מניעה לאשר. הנ"ל מהווה שיפור תכנוני ואדריכלי.
	קומה א', מפלס 3.10+ : ביטול חלונות דקורטיביים בגב פיר המעלית. הריסת דלת כניסה ופריצת דלת חדשה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.
	קומה ב', מפלס 6.25+ : ביטול חלונות דקורטיביים – אין מניעה לאשר.
	קומה ד', מפלס 12.95+ : ביטול חלונות דקורטיביים. שינוי מיקום דלת כניסה לדירת הפנטהאוז. נקודת התחלה של מדרגות פנימיות הפרטיות לגג – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.
	קומת גג, מפלס 16.48+ : הגבהת מפלס המעקה. הגבהת מפלס הדק והגדלתו – גובה הבנין נשאר בהתאם להיתר המקורי. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.
	לענין ביטול החלונות הדקורטיביים ופריצת דלתות ופתחים - יש לצרף אישור אדריכל העיר.
	לענין תוספת חלל טכני - תכנית החלה במגרש הינה 9988 אשר מאפשרת עד 30 מ"ר לחלל טכני. יש להוסיף חישוב רובוט ולציין

את השימוש.		
סימונים גרפיים :		
- יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.		
	06/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	2
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	3
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	4
	אישור אדירכל העיר לשינוי החזיתות	5

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומת מחסנים, מפלס 5.63- : תוספת חלל טכני במקום מילוי – אין מניעה לאשר.

קומת מרתף, מפלס 3.13- : ביטול חלונות דקורטיביים והמשך באבן. ריכוז מוני חשמל מקומת הקרקע – מדובר בתיכנון מיטבי. אין מניעה לאשר.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : ביטול דלת כניסה. הפיכת דלת לחלון. פריצת דלת. העברת ריכוז מוני חשמל למרתף. הזזת מיקום דלת הכניסה לדירה 4. סגירת חלונות. התקנת דלת אלומיניום בפתח קיים – ללא תוספת שטחים. אין מניעה לאשר. הנ"ל מהווה שיפור תכנוני ואדריכלי.

קומה א', מפלס 3.10+ : ביטול חלונות דקורטיביים בגב פיר המעלית. הריסת דלת כניסה ופריצת דלת חדשה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

קומה ב', מפלס 6.25+ : ביטול חלונות דקורטיביים – אין מניעה לאשר.

קומה ד', מפלס 12.95+ : ביטול חלונות דקורטיביים. שינוי מיקום דלת כניסה לדירת הפנטהאוז. נקודת התחלה של מדרגות פנימיות הפרטיות לגג – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

קומת גג, מפלס 16.48+ : הגבהת מפלס המעקה. הגבהת מפלס הדק והגדלתו – גובה הבנין נשאר בהתאם להיתר המקורי. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

לענין ביטול החלונות הדקורטיביים ופריצת דלתות ופתחים - יש לצרף אישור אדריכל העיר.

לענין תוספת חלל טכני - תכנית החלה במגרש הינה 9988 אשר מאפשרת עד 30 מ"ר לחלל טכני. יש להוסיף חישוב רובוט ולציין את השימוש.

סימונים גרפיים :

- יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2020/0197.00</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	פינוי בינוי במסגרת תמא 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל ה.י.ב. הגנה יזום ובניה בע"מ
עורך הבקשה	חמם פרי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הטייסים 27 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	116	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3963	תחילת תוקף	01/11/1990			

תאור הבקשה

2020/197.00 – הטייסים 27 , הריסה ובנייה, תמ"א 38

ביום 1.9.2024 הופק היתר לבקשה הנ"ל במסגרת תמ"א 38/2 , הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ו12 יח"ד ובניית בניין חדש בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתף.

לאחרונה במסגרת טיפול בתכנית נוספת שהוגשה על החלקה – תכנית מספר 1090091

וביקשה להוסיף זכויות מעבר לתמ"א 38 , עלה במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לבקשה

כי נפלה טעות בהיתר הבניה שיצא בעניין זכויות הבנייה.

בהחלטת הועדה המקומית בתיק נרשם "שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1495.75 מ"ר,

מוצע 1796.08 מ"ר. חריגה של 300.33 מ"ר. יש לצמצם."

ההיתר שהופק יצא עם סך שטחים של 1630 מ"ר. במסגרת החלטת הוועדה המקומית במסגרת התב"ע הוחלט:

" לדחות את ההכרעה עד לקיום דיון במסגרת היתר הבניה מספר 2020/0197.00 לצורך ברור הטענה שעלתה במסגרת ההתנגדות של עו"ד שירין ברגותי לפער בין השטחים בין היתר בניה שיצא לבין החלטת הוועדה בעניין שטחי הבניה. "

מה שהתברר הוא כי לאחר העברת התכנית לרישוי, האדריכל פנה למחלקת התכנון בבקשה לתקן את סל הזכויות.

הסתבר כי נפלה טעות בחישוב השטחים של סל הזכויות, ונעשה חישוב מתוקן על ידי מחלקת התכנון ועל פיו ניתן להציע 1630 מ"ר.

לאור החלטת הוועדה המקומית בתב"ע ולאור חוות הדעת של היועצת המשפטית בדיון מבקשים להחזיר את הבקשה לדיון להסביר את הטעות בחישוב השטחים ולקבל החלטה מתוקנת של הוועדה המקומית בהתאם.

התקבלה חוות דעת מתוקנת מתכנון עיר ובה סל זכויות מפורט ומתוקן בהתאם(מתויתק בארכיב אופטי).

להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	המלצת האגף :
	אין מניעה לאשר את הבקשה עם השטחים אשר אושרו בהיתר. השטחים הנ"ל אושרו במסגרת חוות דעת מעודכנת מתכנון עיר בשלב הטיפול בבקשה עוד בטרם הופק היתר הבנייה לבקשה.
	ביום 1.9.2024 הופק היתר לבקשה הנ"ל במסגרת תמ"א 38/2 , הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ו12 יח"ד ובניית בניין חדש בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתף.
	לאחרונה במסגרת טיפול בתכנית נוספת שהוגשה על החלקה –

תכנית מספר 1090091 וביקשה להוסיף זכויות מעבר לתמ"א 38, עלה במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לבקשה כי נפלה טעות בהיתר הבניה שיצא בעניין זכויות הבניה. בהחלטת הוועדה המקומית בתיק נרשם "שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1495.75 מ"ר, מוצע 1796.08 מ"ר. חריגה של 300.33 מ"ר. יש לצמצם." ההיתר שהופק יצא עם סך שטחים של 1630 מ"ר. במסגרת החלטת הוועדה המקומית במסגרת התב"ע הוחלט: " לדחות את ההכרעה עד לקיום דיון במסגרת היתר הבניה מספר 2020/0197.00 לצורך ברור הטענה שעלתה במסגרת ההתנגדות של עו"ד שירין ברגותי לפער בין השטחים בין היתר בניה שיצא לבין החלטת הוועדה בעניין שטחי הבניה. " מה שהתברר הוא כי לאחר העברת התכנית לרישוי, האדריכל פנה למחלקת התכנון בבקשה לתקן את סל הזכויות. הסתבר כי נפלה טעות בחישוב השטחים של סל הזכויות, ונעשה חישוב מתוקן על ידי מחלקת התכנון ועל פיו ניתן להציע 1630 מ"ר. לאור החלטת הוועדה המקומית בתב"ע ולאור חוות הדעת של היועצת המשפטית בדיון מבקשים להחזיר את הבקשה לדיון להסביר את הטעות בחישוב השטחים ולקבל החלטה מתוקנת של הוועדה המקומית בהתאם. התקבלה חוות דעת מתוקנת מתכנון עיר ובה סל זכויות מפורט ומתוקן בהתאם (מתויתק בארכיב אופטי).		
	14/07/2026	חוות דעת תכנונית
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. בהמשך לדיון בוועדת משנה להתנגדויות מיום 3/11/2021 שבה	06/07/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת לבדיקת הנושאים הבאים : עקירת העץ לשימור עקב חניה, מדרגות מחוץ לקווי בניין, שינוי מיקום המחסן החורג מקווי הבניין, חישובי השטחים ותכנון הקומה החלקית. הבקשה חזרה לוועדה ולהלן החלטתה ביחס להתנגדויות שהוגשו - לעניין הבינוי העתידי שאינו חלק מהבקשה- עורך הבקשה הסיר אותו מהבקשה וציין על גבי התכנית כי מקודמת תב"ע. לעניין הבינוי ותכנית הבינוי בקומה העליונה – עורך הבקשה תיקן את תכנית הקומה התכנית מבוקשת מכוח תמ"א 38 המאפשרת תכנית של 50%. לעניין גרם המדרגות מחוץ לקו הבניין – הנושא תוקן. לעניין עומק המרפסות, מדובר על מרפסות בעומק סביר של עד 1.7 מ'. לעניין מחסן מחוץ לקו בניין – תוקן. לעניין כריתת עצים המיועדים לשימור התקבלה חו"ד מהיועצת המשפטית של הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי לאחר בדיקה משותפת שקיימה עם עו"ד דני ליבמן- " במקרה הנדון אשר בו שימור העצים מעוגן בתכנית ויש הוראה סטיה ניכרת ניתן לפעול בהתאם להנחיות התייחסות לעצים בוגרים בתכנית במסגרת סעיף 83 לחוק התכנון והבנייה. הסמכות בנושא שימור עצים נתונה לפקיד היערות וגם במקרה הנדון יש לפעול בהתאם להנחיותיו" וע"כ מחליטה הוועדה בהתאם לחו"ד זו כי ככל ויידרש ע"י המבקשים לכרות עצים לשימור מאילוף בלבד עליהם לפעול בהתאם לאמור . טענות לעניין חסימת אור ואוויר לא הוכחו. הבקשה תואמת מדיניות . בנוסף באותה ההרמוניקה תוקנו כל הליקויים וההערות שניתנו בתכנית a הנידונה בוועדה. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2א 1495.75 מ"ר, מוצע 1796.08 מ"ר. חריגה של 300.33 מ"ר. יש לצמצם. שטח חלק ממרפסות זיזיות אינו עולה על 14 מ"ר. שטח מחסנים אינו עומד ב-8%, פורסמה הקלה. ניתן לאשר. מחסנים		

מוצעים 30 מחסנים בקומת מחסנים (3-) במפלס 8.90-. יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר. ישנם 30 מחסנים עבור 25 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם בהתאם. שטח המחסנים חורג מ-8% המותרים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. בקומת חניה(1-) מפלס 3.40- ובקומת מחסנים במפלס 8.90- מוצעים מחסנים מעבר לקו בניין תמ"א. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע שטחים חורגים מקווי בניין. יש לבטל מחסנים אלו. מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית מערבית חורגות מקו בניין תמ"א. יש לצמצם בהתאם. עצים יש לציין י התנית המוצעת מסמנת את רוב העצים בתחום החלקה לכריתה ומעט לא מציעה נטיעות חדשות. ע"ג המדידה יש לעדכן את מיקום העצים הקיימים בהתאם לסקר עצים מה-3.6.2018. בחלקה קיימים 18 עצים ועוד 10 עצים בצמוד לחלקה, מתום עצים לשימור מס' 1-3, 21, 14-18, 19-25. על מנת לשמור על העצים 17-18, יש להתרחק מ הבינוי או חפירה לפחות 3 מ' מגזע העץ. יש לסמן את העצים בתוכנית צל ע"ג תכנית קומת חניה (1-). עץ מספר 6- ברוש מצוי ע"פ סקר עצים מסומן לעקירה. ע"פ תב"ע מס' 3963 לא ניתן לעקור עצים שמסומנים לשימור, לן יש להסיט את מיקום הכניסה לחניה ד שישמר עץ. הבקשה מציעה אדמה גננית על גבי החניון התת קרקעי. יש לקבל אישור אגרונום י ניתן להציע מעליה נטיעות עצים בוגרים. יש להציג פתרון שתיל עבור עצים בוגרים חדשים וקיימים להעתקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות. ככל אן לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי. הבקשה מציעה חפירה עבור חניון תת קרקעי בקרבת העצים המסומנים לשימור מס' 22-25 עצי ברוש הממוקמים בחלקה 88. יש להציע פתרון שימורי. כמו כן, כל העבודות שיתבצעו במרחק 3 מ' מהעצים יהיו בליווי של אגרונום.		

מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. גדרות הגדר המוצעת גבוהה ומייצרת חומה כלפי רחוב-לא מקובלת תכנונית. גובה גדר מוצעת לרחוב תהיה ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאמה לגדר קיימת. גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.2 מ', כמו כן, גובה הגדר הקללה, אך לא יהיה פחות מגובה המעקה התקני. כל שטחי החוץ יהיו משותפים ורציפים ללא הפרדת גדרות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a לציין עבור כל מחסן את שטחו במ"ר. לסמן מרפסות חדשות מוצעות במסגרת אדומה. לציין בצורה ברורה את קווי הבניין של תב"ע 3693. יש להוריד קווי הקלות מהתכניות. יש לבטל מחסנים בקומת חניון (1-) ובקומת המחסנים. יש להסיר מהבקשה את התכניות העתידיות המבוקשות מכוח תב"ע. גם מהתכנית וגם מהחתיכים.		
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין ההתנגדויות.	30/06/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	30/06/2022	חוות דעת תכנונית

3963 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : חוות דעת מחלקת רישוי בהמשך לדיון בוועדת משנה להתנגדויות מיום 03/11/2021 שבה הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת לבדיקת הנושאים הבאים : עקירת העץ לשימור חניה, מדרגות מחוץ לקווי בנין , שינוי מיקום המחסן החורג מקווי בנין חישוב השטחים ותכנון הקומה החלקית. ודיון נוסף מיום 22/06/2022 אשר ירד מסדר היום מפאת קוצר הזמן . לעניין הבינוי העתידי שאינו חלק מהבקשה עורך הבקשה הסיר אותו מהבקשה וציין על גבי התכנית כי- מקודמת תב"ע. -לעניין הבינוי בקומה העליונה עורך הבקשה תיקן את תכנית קומה עליונה- . -לעניין תכנית הבינוי התכנית מבוקשת מכוח תמ"א – 38 המאפשרת תכנית של 50%. -גרם המדרגות מחוץ לקו בניין תוקן- . -לעניין עומק המרפסות מדובר על מרפסות בעומק סביר של עד – 1.7 מ'. -מחסן מחוץ לקו בניין תוקן- . -כריתת עצים המיועדים לשימור מצורפת חו"ד מהגברת אילנית מיכאלי מהלשכה המשפטית : לאחר בדיקה- משותפת עו"ד דני ליבמן, חוות דעתנו היא כי גם במקרה הנדון אשר בו שימור העצים מעוגן בתכנית ויש- הוראת סטיה ניכרת ניתן לפעול בהתאם ל"הנחיות להתייחסות לעצים בוגרים בתכנית במסגרת סעיף - 83 ג'		

לחוק התכנון והבניה" אשר צרפת לפנייתך. הסמכות בנושא שימור העצים נתונה לפקיד היערות וגם במקרה הנדון יש לפעול בהתאם להנחיותיו- " . -הטענות לעניין חסימת אור ואוויר לא הוכחו. תואם מדיניות. בנוסף באותה ההרמוניקה תוקנו כל הליקויים וההערות שניתנו בתכנית a הנידונה בועדה. כעת מובאת הבקשה לדיון חוזר לצורך אישורה של התכנית לאחר השלמת התיקונים שנדרשו.		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה הבאה.	22/06/2022	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת מחלקת רישוי לעניין הבינוי העתידי שאינו חלק מהבקשה - עורך הבקשה הסיר אותו מהבקשה וציין על גבי התכנית כי מקודמת תב"ע. לעניין הבינוי בקומה העליונה – עורך הבקשה תיקן את תכנית קומה עליונה. לעניין תכסית הבינוי – התכנית מבוקשת מכוח תמ"א38 המאפשרת תכסית של 50%. גרם המדרגות מחוץ לקו בניין - תוקן. לעניין עומק המרפסות – מדובר על מרפסות בעומק סביר של עד 1.7 מ'. מחסן מחוץ לקו בניין – תוקן. כריתת עצים המיועדים לשימור – מצורפת חו"ד מהגברת אילנית מיכאלי מהלשכה המשפטית : לאחר בדיקה משותפת עו"ד דני ליבמן, חוות דעתנו היא כי גם במקרה הנדון - אשר בו שימור העצים מעוגן בתכנית ויש הוראת סטיה ניכרת - ניתן לפעול בהתאם ל"הנחיות להתייחסות לעצים בוגרים בתכנית במסגרת סעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה" אשר צרפת לפנייתך. הסמכות בנושא שימור העצים נתונה לפקיד היערות - וגם במקרה הנדון יש לפעול בהתאם להנחיותיו."	31/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

הטענות לעניין חסימת אור ואוויר לא הוכחו. תואם מדיניות. בנוסף באותה ההרמוניקה תוקנו כל הליקויים וההערות שניתנו בתכנית a הנידונה בועדה. כעת מובאת הבקשה לדיון חוזר לצורך אישורה של התכנית לאחר השלמת התיקונים שנדרשו. המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין ההתנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3963 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות	31/05/2022	חוות דעת תכנונית

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה בבקשה לבדיקת הנושאים הבאים : עקירת העץ לשימור חניה, מדרגות מחוץ לקווי בנין , שינוי מיקום המחסן החורג מקווי בנין חישוב השטחים ותכנון הקומה החלקית.	03/11/2021	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
ת.ב. 20/197 רחוב הטייסים 27 – תמ"א 38 גוש : 30121 חלקה : 116 מהות הבקשה : הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות בעל 12 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומת חניה תת"ק בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 25 יח"ד בבניין החדש. בנוסף מקודמת תב"ע במקום התאפשר תוספת של קומה נוספת ו3 יח"ד נוספות. להלן תיאור הבקשה : - מפלס 8.90- קומת מחסנים (3-) - מוצעים 30 מחסנים חדשים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית. - מפלס 6.15- קומת חניה (2-) - מוצעות 17 חניות(מתוכן 2 עבור תב"ע עתידית), שטחי מעבר וחדר מדרגות. - מפלס 3.40- קומת חניה(1-) – מוצעות 14 חניות, שטחי מעבר וחדר מדרגות. כמו כן, מוצע מחסן חדש. - מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 4 יח"ד חדשות, בכל יח"ד ממ"ד. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות. מוצע חדר עגלות. - מפלס 3.32+, קומה ראשונה – מוצעות 5 יח"ד בקומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד ומרפסות זיז. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות. - מפלס 6.64+, קומה שנייה - מוצעות 5 יח"ד בקומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד ומרפסות זיז. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות. - מפלסים 9.96+ קומה שלישית - מוצעות 5 יח"ד בקומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד ומרפסות זיז. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות. - מפלסים 13.28+ קומה רביעית – מוצעות 5 יח"ד בקומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד ומרפסות זיז. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות.	22/03/2021	חוות דעת תכנונית

- מפלס 16.60 + קומה חמישית – מוצעת יח"ד אחת ובה ממ"ד ומרפסת גג. מוצעים במפלס זה שטחי מעבר. - מפלס 19.92 קומה שישית – קומה זו תבוקש במסגרת זכויות של תב"ע עתידית. בבקשה זו לא ניתן לדון ולאשר קומה זו מאחר ולא קיימות הזכויות. - מפלס 23.42 + מפלס עליית גג – מוצעת יציאה לגג ולמערכות טכניות. לא נמצא היתר להקמת הבניין. חוות דעת : במגרש חלה תכנית 3963 משנת 1990 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד. התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר 62. במקביל מקודמת תב"ע חדשה במקום 700641 הקובעת בינוי עד 7 קומות ויח"ד 281. תב"ע זו טרם הופקדה לכן לא ניתן לדון בזכויות המבוקשות במסגרת תב"ע זו. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת קוסה ילנה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת : חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר תכנית בינוי מס' 15260 הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038 א. רקע תכנוני שכונה כתובת גוש וחלקה שטח הבקשה (מ"ר) רסקו הטייסים 27 30121/116 973 1. תיאור מצב קיים : הבניין מלבני בן 3 קומות, כולל 2 גרמי מדרגות עבור 4 יח"ד בקומה, סה"כ יח"ד מיריבי 12. במשך שנים עד שנת 2002 נעשו הרחבות למבנה, חלקם ללא היתר.		

לא קיימת חנייה בחלקה. במקביל מבוקשת תב"ע מס' 101-0700741 2. מועד הקמת המבנה : לפני 1980 (עפ"י צו רישום בית משותף 1960) 3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038 : · המגרש בתחום העיר ההיסטורית · הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית · הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות 4. רקע סטטוטורי- תוכניות : · במקביל "מוגשת" תב"ע מס' 101-0700641- הקובעת בינוי עד 7 קומות ו28 יח"ד. שטחי בניה : עיקרי 2096 מ"ר, שרות 719.69 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, שרות מתחת לכניסה קובעת 1839.92 מ"ר. קווי בניין : צידי ימיני 3.6 מ', צידי שמאלי ואחורי 3 מ', קדמי 4.3 מ'. למחלקת תכנון לא הוגשו מסמכים נדרשים עבור פתיחת תיק. (חסרות חתימות דיירים- נדרש 100%) ועל כן אין אפשרות להתייחס למוצע מעבר לזכויות מבוקשות מכוח תמ"א. · תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, היקף זכויות בניה מירביים 75, מסי קומות 3. · תוכנית מס' 3963 משנת 1990- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד. כפופה לתכנית 62. · אינה מאשרת עקירת עצים המסומנים לשימור. (בחלקה מסומנים 8 עצים לשימור) תשריט מתוך תכנית 3963 5. נתונים סטטוטוריים : זכויות בניה (מ"ר) קומות קווי בניין הערות עיקרי שירות קדמי		

אחורי		
צידי		
$729.75 = 973 * 75\%$		
3		
6		
5		
4		
עפ"י תב"ע מס' 3963		
מדיניות תכנונית : תכנית אב רסקו בהתוות מגדירה את האזור כמתחם - a העיר היסטורית ומאפשרת בניה עד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, אחוזי בניה כוללים 240%, תכנית משטח 45%.		
קווי בניין : קידמי וצידי 3 מ', אחורי 5 מ'.		
הערה : מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה יתואם לתקן תוקף.		
היתרי בניה קודמים למבנה/ים : רישוי בניה		
מספר תיק		
כתובת		
תאריך פתיחה		
סוג		
סטטוס רישוי		
תאריך סטטוס		
מבקש		
1991/0680.01		
הטייסים 27		
1994/05/1818/05/1994		
תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים		
הופק-הוצא היתר בניה		

1994/08/1717/08/1994		
משה_ורות קופלוביץ		
1991/0680.02		
הטייסים 27		
1994/10/3131/10/1994		
בנית מחסנים		
הופק-הוצא היתר בניה		
1997/02/2323/02/1997		
משה קופלוביץ		
1991/0680.03		
הטייסים 27		
1995/03/2727/03/1995		
תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים		
הופק-הוצא היתר בניה		
1996/08/1515/08/1996		
רן הר צבי		
1991/0680.04		
הטייסים 27		
1995/07/1313/07/1995		
תוספת בניה לדירות		
נדונה ברשות הרישוי		
1995/08/3131/08/1995		
בן דוד יפה גוברין חנה		
1991/0680.05		
הטייסים 27		
1995/10/2626/10/1995		
תוכנית שינויים		

הופק-הוצא היתר בניה		
1997/02/2323/02/1997		
משה קפולוביץ		
1991/0680.06		
הטייסים 27		
2001/05/0101/05/2001		
תוספת בניה לדירות		
הופק-הוצא היתר בניה		
2001/09/1313/09/2001		
מישל מדר		
1991/0680.07		
הטייסים 27		
2002/01/2020/01/2002		
תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים		
הופק-הוצא היתר בניה		
2002/05/2020/05/2002		
משה קופלוביץ		
1991/0680.08		
הטייסים 27		
2002/07/0202/07/2002		
בניית מרפסת		
הופק-הוצא היתר בניה		
2006/02/2626/02/2006		
קפולוביץ רות אלון רינה ואלעאי		
6. תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חנייה גבוה.		
ב. סל זכויות אפשרי מכוח 10038		
על פי סעיף 4.1.2.2 (1) בהוראות 10038, במסלול הריסה ובניה מחדש,		

ניתן לאשר זכויות בניה עיקריות על פי החישוב הבא : מס' יח"ד בקומה טיפוסית x 13 מ"ר (הרחבות) שטח עיקרי בקומה טיפוסית מס' יח"ד קיימות x 13 מ"ר (הרחבות) זכויות בניה עיקריות מכח תוכנית שאושרה לפני 1.1.1980 x 2.5 "a d*13 c f*13 שטח קומת עמודים מפולשת e לחלופין, ככל שישנה תוכנית מפורטת בתוקף מלאחר ה- 1.1.1980, ניתן לקבל את זכויות הבניה שלה (a), ובנוסף מס' יח"ד קיימות 13 x מ"ר עיקרי הרחבה ליחידה (d*13) ושטח קומת עמודים מפולשת (e). a שטחים עיקריים ע"פ תוכנית שחלה במקום 729.75 מ"ר "a שטחים עיקריים במגרש ע"פ תוכנית תב"ע 62		

שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980		
729.75		
מ"ר		
b		
סך כל השטח העיקרי הקיים בהיתר במבנה להריסה		
**647.05		
מ"ר		
c		
שטח עיקרי קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה		
*192		
מ"ר		
d		
מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים		
12		
יח"ד		
e		
שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה		
0		
מ"ר		
f		
מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת		
4		
יח"ד		
1495.75		
$=12+0*13+(4*192+13)*729.75+2.5$		
$=a''+2.5*(c+13*f)+13*d+e$		
*לא הוגש היתר מאושר, שטחים חושבו בערך. הוגש צו רישום בית משותף משנת ה-1952 המפרט את השטח יח"ד קיימות,		

סה"כ 576 מ"ר עבור 12 יח"ד, שטח יח"ד לקומה טיפוסית שווה ל-192 מ"ר. (יש להשלים טבלת שטחים המפרטת שטחים קיימים המאושרים בהיתר) ** סך הכל השטח עיקרי הקיים בהיתר במבנה להריסה חושב בהתאם להיתרים שהוגשו $647.05 = 28 + 38.25 + 4.80 + (3 \times 192)$ מ"ר. שטח קומה טיפוסית שווה ל-246.24 מ"ר (שטח קומה חושב עפ"י היתר מס' 91/0680.1 משנת 94). המפרט תוספות ליח"ד בקומה א'. 2 קומות הלא מורחבות הינן "קומה טיפוסית" זכויות בניה מחושבות עפ"י נתונים אלו. שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים ג. תיאור הבקשה הבינוי המבוקש מכח התמ"א: 1. הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2. 2. הבקשה מציעה 6 קומות חדשות מכוח תמ"א ועוד קומה 1 מכוח תב"ע עתידית (טרם נפתח התיק), סה"כ 7 קומות ע"ג 2 קומות חניון תת קרקעי וקומה חלקית של מחסנים, בתכנית תת קרקעית של כ-82%. מוצע 25 יח"ד, ועוד 3 יח"ד יבקשו במסגרת תב"ע עתידית. 3. שטח עיקרי מבוקש 1796.08 מ"ר (שטח קיים להריסה 788.1 מ"ר) ושטח מירבי מעל הקרקע 2391.51 מ"ר 4. אחוזי בניה מרביים מוצעים מעל הקרקע 245.78%, אחוזי בניה לפי מדיניות 240%- פער 5.78 % (יש לעדכן טבלת שטחים) 5. מוצעות סה"כ 25 יח"ד בפירוט הבא: 20 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר ועוד יח"ד 5 בשטח מעל 95 מ"ר בממוצע בקומה טיפוסית חדשה. כל יחידה כוללת ממ"ד. 6. הבינוי המבוקש בקווי בניין – תמ"א 38/2, קדמי 4 מ', אחורי וצידי 3 מ'. 7. במסגרת התכנית מוצע חניון תת קרקעי הכולל סה"כ 2 מקומות חניה. ע"פ דרישות התקן יש צורך ב-30 מקומות חניה (עבור 5 יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר ו-20 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר). מוצעים 34 מקומות חניה. (במסגרת תב"ע עתידית מוצעים מקומות חניה עבור אופניים 28 ואופנועים 4) סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 2506.34 מ"ר (כולל שטח חניה ומרתפים) (מתוכם שטח שירות קיים להריסה ...) מ"ר. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי. ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1): הבקשה המוגשת חורגת מתוספת הזכויות האפשרית מכוח	

תמא 2/38.143.36 מ"ר שטח יקרי, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי). 2. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות רסקו לנושא חצי קומה ו20 אחוזי בניה. 3. התאמת התוכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. ומציעה בינוי בקווי בניין 2 מ' - חזית קדמית וצידית, 3 מ' - חזית אחורית. למעט חריגות ממדי"ם בשטח מינימלי. יש לציין כי הבניין הקיים חורג מקו תמ"א בשל קרבה לקו המגרש. 4. התאמה להנחיות מרחביות : התכנית טרם נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 5. התאמה להנחיות מרחביות : התכנית טרם נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 6. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות (נתונים ע"פ gis). 7. 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. 8. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 9. הסכמות שכנים : נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 17.06.2018 בעלים בחלקה. 91% אחוזי הסכמה הוגשו. יש להשלים חתימות, כתנאי מעבר לרישוי. ה. חוות דעת מחלקות העירייה 1. שימור : הנדון : החלטת ועדת שימור בתיק מספר 3658 כתובת : הטייסים 27, גבעת הורדים בתאריך 27/10/2019 דנה ועדת שימור בתיק הנ"ל והחליטה : החלטת הוועדה החלטת ועדת שימור מס' 18	

הוועדה מאשרת את הבקשה ובתנאים הבאים : עצים – 1. התכנית מסמנת את רוב העצים בתחום החלקה לכריתה בשל התכנית התת קרקעית המבוקשת. המגרש נמצא בתחום תכנית האב רסקו -גבעת הוורדים, התכנית בהכנה. לפי מסמכי התכנית : "שכונת רסקו מתאפיינת בצמחיה עשירה ועבותה שהתבססה לאורך שנים והיא מהווה חלק בלתי נפרד מאופייה, רווחת תושביה, סיפורה ההיסטורי ומהטבע העירוני בירושלים. כתוצאה מכך השכונה נעימה, מוצלת ונהנית ממיקרו אקלים ייחודי" תכנית האב מדגישה כי יש "לתת עדיפות לחלופות בינוי המתאפיינות למצב הקיים, מאפשרות שמירה מקסימלית עליו ושיקום אפקטיבי במידת הצורך. יש לציין כי שיקום נופי מלא הינו תהליך האורך שנים רבות ודורש משאבים לא מבוטלים" מחלקת תכנון עיר הצביעה על הבעיה והציעה מס' פתרונות. יש לבחור באחת ההצעות על מנת לאפשר שתילה של עצים בוגרים בחזית המבנה, מראה אופייני לרחוב בפרט ולמרקם השכונתי בכלל. הקרקע הגננית תהיה בעומק שלא יפחת מ-1 מ'. 2. לוועדה המקומית יוצע פתרון או נטיעה חלופית של עצים בוגרים או הוספת אדמה גננית בחזית בתאום עם מחלקת שפ"ע. 3. עצים מס' 17-18-יש להתרחק עם בינוי או חפירה לפחות 3 מ' מגזע העץ ע"פ חוות דעתו ובתיאום עם האגרונום החתום על סקר העצים . 4. יש לסמן את מיקום העצים בקו מקווקו בקונטר המסמן 3 מ' גם בתכניות קומות חניה תת קרקעיות. 5. יש להציע נטיעות חדשות של עצים בוגרים בליווי אגרונום מוסמך. גדרות- 1. ע"פ תכנית האב רסקו גבעת הוורדים יש לסמן גדרות בהתאמה להנחיות פרטי פיתוח סעיף 6.6 והנחיות מרחביות- התכנון החדש שיושם בפריסת גדרות במסמכי התכנית המוגשת לאישור מחלקת מהנדס העיר ובהתאם לדרישותיהם. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי- 2. אין לאשר עליה נוספת של המעליות לגג עליון במפלס 19.92 +. יש לעדכן על פי חתך ב-ב כפי שהוצע בהרמוניקה הקודמת. בהתאמה חדר המדרגות העולה ממפלס גג 16.60 + לגג העליון במפלס 19.92 + לא יהיה מקורה אלא פתוח לשמיים על מנת שהמבנה לא יראה בן 7 קומות במקום 6 הקומות המותרות במדיניות. 2. חזיתות -מרפסות -נדרשת חוות דעת אדריכל העיר בנוגע		

לעיצוב החזיתות לרבות המרפסות המוצעות, בשים לב מרפסות סוכה . 3. לא ניתן להציע מעקה זכוכית-בתחומי העיר ההיסטורית יש להציע מעקה מסגרות בלבד. 4. להתאים מפלסים לתקנות תכנון ובניה . כל הודעה או החלטה בעניין הנדון, לרבות אלה הנדרשות למשלוח בדואר רשום, תישלח לכתובת האלקטרונית המופיעה בתכתובת זו, אלא אם כן יודיע הנמען אחרת. בכבוד רב : יוחנן ויצמן יו"ר הוועדה 2. תושי"ה : 3. נתונים להחלטת הוועדה סוג הבקשה תמ"א 38/2 גוש/חלקה 30121/116 כתובת הטייסים 27 הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה כן- מ.אלבוחר מס' יח"ד קיים בבנין 0 מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון 0 תוספת יח"ד מבוקשת 25 מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת 30		

סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת		
30		
סה"כ מוצע בתכנית		
34		
מס' מקומות חניה חסרים		
0		
מס' חניות שניתן להוסיף במגרש		
רגיל		
0		
ע"י מתקנים		
0		
חניון עם קרן חניה באזור כן/לא		
-		
מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה		
0		
המלצה		
ממליצה לאשר את הבקשה, ראה תכנית של יועץ תנועה בסוף הבקשה. 2 חניות עודפות עבור תב"ע עתידית. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור.		
4. מהנדס תמ"א 38 : במסלול הריסה ובניה לא נדרשת חו"ד. בתיק קיימת חו"ד מקדימה		
5. גננות-עצים ותכנון- יש להשלים		
6. חו"ד מקדימה של חברת חשמל- יש להשלים		
7. חו"ד של מתכנת מחוז		
ו. חוות דעת הוועדה המחוזית		
התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2		
04/03/2020		
לכבוד		

שרון דינור שלום וברכה, הנדון: חוות דעת לבקשה להריסת מבנה בעיר ההיסטורית מתקף תכנית 10038 ברחוב הטייסים 27, בקשה מס' 15260 סימוכין: פנייתך לקבלת חו"ד מתכנת המחוז בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038 התבקשתי על ידי מתכנת המחוז להשיב לפנייתך אשר בסימוכין 1. בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י מתכנת המחוז. 2. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב הטייסים בשכונת רסקו. בשטח הבקשה קיים מבנה משנות ה-50-60 בן 3 קומות. 12 יח"ד סה"כ. גודל המגרש נשוא הבקשה הינו כ 973 מ"ר. 3. הבקשה מציעה הריסת המבנה ובניית בניין חדש בהיקף של כ 2533 מ"ר (שטח מירבי) המהווים כ-260% בניה מירביים. מוצעות 6 קומות ו 2 קומות חניה תת"ק, קווי בניין 3 מ' אחורי וצד ו 4 מ' קדמי. עבור 25 יח"ד. 4. על המגרש חלה תכנית אב רסקו בהתהוות המגדירה את האזור כמתחם a- עיר היסטורית ומאפשרת בניה עד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, אחוזי בניה 240% ב 45% תכסית. קו בניין קידמי וצד 3 מ', אחורי 5 מ'. 5. תכנית המתאר באזור זה קובעת את המגרש ל"אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות". 6. נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון ואינם מהווים חריגה משמעותית באחוזי הבניה ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: - יש לבחון הנמכת מפלס הכניסה המוצע כך שגובה הגדרות כלפי הרחוב לא יעלו יעלה על 1.20 מ' תוך גישור על הטופוגרפיה הקיימת על מנת לאפשר את הפתיחות ונגישות הרחוב אל הבניין המוצע. בהתאם לכך, החצרות הפונות לרחוב יהיו משותפות. - יש לשמור על העצים המסומנים לשימור בתכנית ולשנות את תוואי החפירה והכניסה לחניון התת"ק בהתאם. יש להציע נסיעות נוספות בחזית המגרש. - חדר המדרגות הבנוי לא יבלוט מעל גובה המעקה הבנוי. בכבוד רב, שירה תלמי מתכנתת מחוז ירושלים, מנהל התכנון		

העתק : עמיר שקד – יו"ר הועדה המחוזית ירושלים, מחוז ירושלים אמנון ארבל - סגן מנהל אגף תכנון עיר, עיריית ירושלים יואל שבת – מחלקת רישוי, עיריית ירושלים תמר קוך – מחלקת שימור, עיריית ירושלים ז. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 18.06.2018 (22.01.2019) לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים : בבקשה זו ניתן להציע זכויות מכוח תמ"א 38 בלבד. סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה 1495.75 ב6 קומות. הבינוי המוצע חורג ממדיניות התכנון רסקו לנושא מס' קומות (7) ואחוזי בניה 280%, הקובעת את הבינוי עד 6 קומות ואחוזי בניה 240% מעל הקרקע בגודל מגרש פחות מדונם. הזכויות המבוקשות מכוח תכנית 10038 תואמות לנושא מס' קומות (סעיף 4.1.2.2 – גובה הבניין לא יעלה על 6 קומות מעל הקרקע במגרש בשטח עד דונם) אך חורגות באחוזי בניה. במקביל מוגשת תב"ע מס' 101-0700641 לתוספת קומה ויח"ד, אך טרם התקבלו 100% אחוזי הסכמות. מאחר והשלמת הזכויות בהליך תב"ע יבוקשו בשלב מאוחר יותר לא ניתן להתייחס בהם בבקשה זו. בישיבה שהתקיימה בין סגן מנהל אגף תכנון עיר אמנון ארבל ושירה תלמי לבין יזמים ב-2018/08/07, הוחלט לקדם את הבקשה ולאשר את החריגה המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : מצ"ב מכתב בעניין : 1. תכנון - לא הוגש היתר מקורי, לא ניתן לחשב זכויות בניה מדויקות. יש להציג טבלה המפרטת את השטחים הקיימים המאושרים בהיתר. - תכנון מוצע חורג בשטחי בניה המותר בתמ"א. יש לצמצם את השטח יקרי כ- 300.33 מ"ר, שיבוקש במסגרת תב"ע בהמשך. - הבקשה מציעה גובה קומה 3.32 מ', למעט קומה מבוקשת מכוח תב"ע 3.5 מ'. בהתאם למדיניות רסקו גובה קומת כניסה לא יעלה על 4 מ' וגובה קומה חדשה 3.2 מ'. ניתן לאשר את הגובה הקומות המוצע מאחר והבקשה מציעה גובה קומת כניסה כגובה שאר הקומות 3.32 מ' וגובה סופי לא יעלה על גובה הדרוש בכפוף למדיניות. - הבקשה מציעה הגבעה של מפלס הכניסה למבנה בכ-36 סמ', נוצר הפרש גדול יותר בין המפלס כניסה למפלס הרחוב		

ומצריך הגבהת גדרות. אין הצדקה תכנונית למהלך זה. יש להוריד את המפלס הכניסה בהתאם למפלס הקיים. 2. קווי בניין - הבינוי אינו חורג מקווי בניין של תמ"א (קדמי 4 מ', צידים 3 מ' ואחורי 3 מ'), אך חורג מקו בניין אחורי עפ"י תכנית אב רסקו המגדירה את קו הבניין 5 מ'. מאחר ומדובר במבנה כמעט גדול (12 יח"ד במצב הנכנס) ניתן לאשר חריגה זו. 3. חצרות פרטיות בקומת קרקע - חצרות הפונות לרחובות יהיו משותפות . - שטח גינות פרטיות מרוצפות בקומת קרקע לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לדירה. יתרת השטחים יהיו משותפים עבור דיירי הבניין. יש לציין שטח כל חצר פרטית מרוצפת. 4. חזיתות- יש להתאים את עיצוב החזיתות בהתאם להנחיות מרחביות. - יש לעדכן חזיתות בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה. פרטי הצללה, פרזול, מעקות, סורגים יהיו בעלי ביטוי עיצובי אחיד לכל מעטפת בניין. 5. מרחבים מוגנים - הבקשה מציעה הקמת ממ"דים בחזית הקדמית בפינות של המבנה כמו כן בחזית אחורית. עפ"י הנחיות מרחביות ועפ"י תכנית אב לא ניתן להציע ממד"ים בחזית קדמית, אך מאחר ופתחי ממד"ים מוצעים בחזיתות צידיות ניתן, לאשר מיקום ממד"ים אלו. - פרט חלון יהיה חלון הדף בכנף נגררת אל כיס בקיר. 6. מרפסות - בקשה מציעה מרפסות בחזית קדמית החורגות מעבר למרווח המותר. ניתן לאשר בכפוף לאישור תב"ע מס' 101-0615800-המאפשרת בניית מרפסות עד קו תמ"א. - חומרי גמר של מסתורי כביסה יהיו מעץ או מתכת בלבד. 7. מחסנים - במסלול תמ"א הריסה ובניה לא ניתן להציע שטחים חורגים מקווי בניין. הבקשה מציעה מחסנים בקומות מרתף 1-3, (חניון תת קרקעי) – החורגים מקווי בניין. אינו מקובל. יש לבטלם. 8. עצים- יש לציין כי התכנית המוצעת מסמנת את רוב העצים בתחום החלקה ללא יוצא מן הכלל לכריתה וכמעט ולא מציה נטיעות חדשות. - ע"ג מדידה יש לעדכן את המיקום עצים קיימים בהתאם לסקר עצים מה 03.06.18 בחלקה קיימים 18 עצים ועוד 10 עצים	

בצמוד לחלקה, מתוכם עצים לשימור מס' 1-3, 21, 18-14, 19-25. · על מנת לשמור על העצים, 17-18, יש להתרחק עם בינוי או חפירה לפחות ב3 מ' מגזע העץ. · יש לסמן את העצים כתוכנית צל ע"ג תכנית קומת חניה מפלס 1- (חניון תת קרקעי) · עץ מס' 6 – ברוש מצוי עפ"י סקר עצים מסומן לעקירה. עפ"י תב"ע מס' 3963 לא ניתן לעקור עצים שמסומנים לשימור, לכן יש להסיט את מיקום הכניסה לחניה כך שישמר עץ. · הבקשה מציעה אדמה גננית על גבי החניון תת קרקעי. יש לקבל אישור אגרונום כי ניתן להציע מעליה נטיעות עצים בוגרים. · יש להציג פתרון שתילה עבור עצים בוגרים חדשים וקיימים להעתקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד חקלאות. · ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי. · הבקשה מציעה חפירה עבור חניון תת קרקעי בקרבת העצים המסומנים לשימור מס' 22-25- עצי ברוש הממוקמים בחלקה 88. יש להציע פתרון שימורי כמו כן כל עבודות שיתבצעו במרחק 3 מ' מהעצים יהיו בליווי של אגרונום. 9. נגישות- פתרון נגישות מקובל. 10. חניה - ע"פ תקן 5166ב'- תקן גבוה (1: 1 לדירות עד 95 מ"ר, 1: 2 לדירות מעל 95 מ"ר) מוצעות 20 יח"ד מתחת 95 מ"ר ו1 יח"ד מעל 95 מ"ר. מוצעות 34 חניות בחניון תת קרקעי, נדרש (30). · עפ"י תב"ע מאושרת לא ניתן להציע לעקירה עצים שסומנו לשימור. על כן לא ניתן להציע כניסה לחניה הפוגעת בעץ מס' 6 המסומן לשימור בתב"ע. יש להציע פתרון כניסה לחניה המאפשר שמירת העץ הנ"ל, ובצמוד לחלקה 90 יש להציע רצועת גינון. מדובר בהסטה קלה של רמפה שלא מוצע בינוי מעליה. · תכנית מציעה חניון תת קרקעי בתכסית של 80% משטח החלקה. ואינה מציעה פתרון מלאה שימורי לעצים המסומנים לשימור עפ"י תב"ע תקפה. · ניתן להציע חניון רובוטי על מנת לצמצם את שטחי החפירה ולעייל את החניון בשטח הנתון. · יש לצמצם את הגובה קומות של חניון תת קרקעי לגובה מינימלי, על מנת לאפשר לייצר קרקע גננית מעל ובכך גם לאפשר כניסה נגישה ללא הגבהה מהרחוב. 11. גדרות- הגדר המוצעת גבוה ומייצרת חומה כלפי רחוב- לא מקובלת תכנונית.		

· גובה גדר מוצעת לרחוב תהיה ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאמה לגדר קיימת. גובה הגדר בנויה לא יעלה על 1.2 מ', כמו כן גובה הגדר הקלה, אך לא יהיה פחות מגובה המעקה התקני. · כל שטחי החוץ יהיו משותפים ורציפים ללא הפרדת גדרות. 12. תברואה- פתרון תברואה מקובל 13. תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר-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. 14. הוגשה בקשה לפי תמ"א 38/1 : מאחר ולא ניתן להציע תכנון מיטבי יותר בחלופה זו עבור יח"ד פנימיות (ביטול 2 חדרים קיימים בדירה על חשבון תוספת חדר וממ"ד), חלופת הריסה ובניה מועדפת. 15. בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל 16. הערות טכניות/שרטוטיות : · יש להציג פרטים בקנ"מ 1:20 של פרט קצה הגג, הקיר, הפתח, קצה מעקה אבן קופינג, פרט פינת בנין וכו'. · ע"ג תכניות יש לציין קו בניין עפ"י תכנית מס' 3963 משנות ה-90 · יש להוריד את קווי ההקלה מהתכניות. · יש לעדכן טבלת חישוב שטחים. למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד הנדסית לא נדרש במסלול של הריסה ובנייה. חו"ד שימור החלטת ועדת שימור בתיק מספר 3658 כתובת : הטייסים 27 , גבעת הורדים בתאריך 27/10/2019 דנה ועדת שימור בתיק הנ"ל והחליטה : החלטת הועדה החלטת ועדת שימור מס' 18		

הוועדה מאשרת את הבקשה ובתנאים הבאים : עצים – 1. התכנית מסמנת את רוב העצים בתחום החלקה לכרייתה בשל התכנית התת קרקעית המבוקשת. המגרש נמצא בתחום תכנית האב רסקו -גבעת הוורדים, התכנית בהכנה. לפי מסמכי התכנית : "שכונת רסקו מתאפיינת בצמחיה עשירה ועבותה שהתבססה לאורך שנים והיא מהווה חלק בלתי נפרד מאופייה, רווחת תושביה, סיפורה ההיסטורי ומהטבע העירוני בירושלים. כתוצאה מכך השכונה נעימה, מוצלת ונהנית ממיקרו אקלים ייחודי" תכנית האב מדגישה כי יש "לתת עדיפות לחלופות בינוי המתייחסות למצב הקיים, מאפשרות שמירה מקסימלית עליו ושיקום אפקטיבי במידת הצורך. יש לציין כי שיקום נופי מלא הינו תהליך האורך שנים רבות ודורש משאבים לא מבוטלים" מחלקת תכנון עיר הצביעה על הבעיה והציעה מס' פתרונות. יש לבחור באחת ההצעות על מנת לאפשר שתילה של עצים בוגרים בחזית המבנה, מראה אופייני לרחוב בפרט ולמרקם השכונתי בכלל. הקרקע הגננית תהיה בעומק שלא יפחת מ-1 מ'. 2. לוועדה המקומית יוצע פתרון או נטיעה חלופית של עצים בוגרים או הוספת אדמה גננית בחזית בתאום עם מחלקת שפ"ע. 3. עצים מס' 17-18-יש להתרחק עם בינוי או חפירה לפחות 3 מ' מגזע העץ ע"פ חוות דעתו ובתיאום עם האגרונום החתום על סקר העצים . 4. יש לסמן את מיקום העצים בקו מקווקו בקונטר המסמן 3 מ' גם בתכניות קומות חניה תת קרקעיות. 5. יש להציע נטיעות חדשות של עצים בוגרים בליווי אגרונום מוסמך. גדרות- 3. ע"פ תכנית האב רסקו גבעת הוורדים יש לסמן גדרות בהתאמה להנחיות פרטי פיתוח סעיף 6.6 והנחיות מרחביות- התכנון החדש שיושלם בפריסת גדרות במסמכי התכנית המוגשת לאישור מחלקת מהנדס העיר ובהתאם לדרישותיהם. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי- 4. אין לאשר עליה נוספת של המעליות לגג עליון במפלס 19.92 +. יש לעדכן על פי חתך ב-ב כפי שהוצע בהרמוניקה הקודמת. בהתאמה חדר המדרגות העולה ממפלס גג 16.60 + לגג העליון במפלס 19.92 + לא יהיה מקורה אלא פתוח לשמיים על מנת שהמבנה לא יראה בן 7 קומות במקום 6 הקומות המותרות במדיניות.		

2. חזיתות -מרפסות -נדרשת חוות דעת אדריכל העיר בנוגע לעיצוב החזיתות לרבות המרפסות המוצעות, בשים לב מרפסות סוכה . 3. לא ניתן להציע מעקה זכוכית-בתחומי העיר ההיסטורית יש להציע מעקה מסגרות בלבד. 4. להתאים מפלסים לתקנות תכנון ובניה . חוו"ד הסדרי תנועה מספר מקומות חניה דרוש עבור הקיים ותוספות הינו 30. מוצע בתכנית 34 מקומות חניה. המלצת המחלקה להסדרי תנועה : "ממליצה לאשר את הבקשה, ראה תנית יועץ תנועה בסוף הבקשה. 2 חניות עודפות עבור תב"ע עתידית. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור". התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ תקן 5166ב' – תקן גבוה(1:1 לדירות עד 95 מ"ר, 1:2 לדירות מעל 95 מ"ר). מוצעות 20 יח"ד מתחת 95 מ"ר ו5 יח"ד מעל 95 מ"ר. מוצעות 34 חניות בחניון תת קרקעי, נדרש 30. · ע"פ תב"ע מאושרת לא ניתן להציע לעקירה עצים שסומנו לשימור. על כן לא ניתן להציע כניסה לחניה הפוגעת בעץ מספר 6 המסומן לשימור בתב"ע. יש להציע פתרון כניסה לחניה המאפשר שמית העץ הנ"ל, ובצמוד לחלקה 90 יש להציע רצועת גינון. מדובר בהסטה קלה של רמפה שלא מוצע בינוי מעליה. · תכנית מציעה חניון תת קרקעי בתכסית של 80% משטח החלקה ואינה מציעה פתרון שימורי לעצים המסומנים לשימור ע"פ תב"ע תקפה. · ניתן להציע חניון רובוטי על מנת לצמצם את שטחי החפירה ולייעל את החניון בשטח הנתון. · יש לצמצם את גובה קומות החניון התת קרקעי לגובה מינימלי על מנת לאפשר לייצר קרקע גננית מעל ובך גם לאפשר כניסה נגישה ללא הגבהה מהרחוב. חוות דעת וועדה מחוזית נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון ואינם מהווים חריגה משמעותית באחוזי הבנייה ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות להלן : · יש לבחון הנמכת מפלס הניסה מוצע כך שגובה הגדרות כלפי הרחוב לא יעלו על 1.20 מ' תוך גישור על הטופוגרפיה הקיימת על מנת לאפשר את הפתיחות ונגישות הרחוב אל הבניין המוצע. בהתאם לכך, החצרות הפונות לרחוב יהיו משותפות. · יש לשמור על העצים המסומנים לשימור בתכנית ולשנות את תוואי החפירה והכניסה לחניון התת"ק בהתאם. יש להציע נטיעות נוספות בחזית המגרש.		

· חדר המדרגות הבנוי לא יבלוט מעל גובה המעקה הבנוי. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות - הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. סה"כ מוצע לבניין 13 יח"ד חדשות בנוסף ל12 יח"ד קיימות. - הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת גובה, מ' 12.5 מ' המותרים ל21.21 מ'. - בניית מרפסת זיז בחזית קדמית מערבית במרחק של 3.6 מקו חלקה ובעומק של עד 1.85 מ' במקום 1.5 מ' כמותר. - בניית מרפסת זיז בחזית אחורית מזרחית במרחק של 3 מ' מקו החלקה ובעומק של עד 1.6 מ' במקום 1.5 מ' כמותר. - בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א ובשטח כולל של 199.47 מ"ר במקום 8% מותר (26 מחסנים). קווי בניין הבקשה מציעה בינוי בקווי בניין 4 מטר לחזית קדמית ו3 מטרים לחזית אחורית וצידית. הבקשה הינה בתחום קווי בניין למעט חריגה של מרפסות זיזיות בחזית קדמית אותן יש לצמצם. וכן מחסנים בקומה תת"ק (1-) מפלס 3.40- ובקומת מחסנים במפלס 8.00- אותם יש לבטל. חישוב שטחים - שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2א 1495.75 מ"ר, מוצע 1796.08 מ"ר. חריגה של 300.33 מ"ר. יש לצמצם. - שטח חלק ממרפסות זיזיות אינו עולה על 14 מ"ר. - שטח מחסנים אינו עומד ב8%, פורסמה הקלה. ניתן לאשר. מחסנים מוצעים 30 מחסנים בקומת מחסנים (3-) במפלס 8.90-. - יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר. - ישנם 30 מחסנים עבור 25 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם בהתאם. - שטח המחסנים חורג מ8% המותרים. פורסמה הקלה.		

אין מניעה לאשר. - בקומת חניה(1-) מפלס 3.40- ובקומת מחסנים במפלס 8.90- מוצעים מחסנים מעבר לקו בניין תמ"א. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע שטחים חורגים מקווי בניין. יש לבטל מחסנים אלו. מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית מערבית חורגות מקו בניין תמ"א. יש לצמצם בהתאם. עצים יש לציין י התנית המוצעת מסמנת את רוב העצים בתחום החלקה לכריתה ומעט לא מציעה נטיעות חדשות. · ע"ג המדידה יש לעדכן את מיקום העצים הקיימים בהתאם לסקר עצים מה3.6.2018. בחלקה קיימים 18 עצים ועוד 10 עצים בצמוד לחלקה, מתוכם עצים לשימור מס' 1-3, 21, 14-18, 19-25. · על מנת לשמור על העצים 17-18, יש להתרחקם הבינוי או חפירה לפחות ב3 מ' מגזע העץ. · יש לסמן את העצים בתוכנית צל ע"ג תכנית קומת חניה (-1). · עץ מספר 6- ברוש מצוי ע"פ סקר עצים מסומן לעקירה. ע"פ תב"ע מס' 3963 לא ניתן לעקור עצים שמסומנים לשימור, לן יש להסיט את מיקום הכניסה לחניה ד שיישמר עץ. · הבקשה מציעה אדמה גננית על גבי החניון התת קרקעי. יש לקבל אישור אגרונום י ניתן להציע מעליה נטיעות עצים בוגרים. · יש להציג פתרון שתיל עבור עצים בוגרים חדשים וקיימים להעתקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות. · ככל אן לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי. · הבקשה מציעה חפירה עבור חניון תת קרקעי בקרבת העצים המסומנים לשימור מס 22-25 עצי ברוש הממוקמים בחלקה 88. יש להציע פתרון שימורי. כמו כן, כל העבודות שיתבצעו במרחק 3 מ' מהעצים יהיו בליווי של אגרונום. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. גדרות		

הגדר המוצעת גבוהה ומייצרת חומה כלפי רחוב-לא מקובלת תכנונית. גובה גדר מוצעת לרחוב תהיה ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאמה לגדר קיימת. גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.2 מ', כמו כן, גובה הגדר הקללה, אך לא יהיה פחות מגובה המעקה התקני. כל שטחי החוץ יהיו משותפים ורציפים ללא הפרדת גדרות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a - לציין עבור כל מחסן את שטחו במ"ר. - לסמן מרפסות חדשות מוצעות במסגרת אדומה. - לציין בצורה ברורה את קווי הבניין של תב"ע 3693. - יש להוריד קווי הקלות מהתכניות. - יש לבטל מחסנים בקומת חניון (1-) ובקומת המחסנים. - יש להסיר מהבקשה את התכניות העתידיות המבוקשות מכוח תב"ע. גם מהתכנית וגם מהחתכים. מתנגדים ישנם 4 מתנגדים לבקשה. להלן עיקרי ההתנגדויות: - פגיעה בעצים רבים המהווים נכס סביבתי. - פגיעה באור טבעי עקב גובה בניין. - חשש מנזק בריאותי לאישה מבוגרת עקב הבנייה. - פגיעה בזכויות של דיירת וחלוקה לא שווה בזכויות. - התנגדות מבניין שכן, הטייסים 29 : לא אוי לקדם שני תהליכים במקביל(תב"ע ותמ"א). כמו כן, הבינוי המוצע אינו עומד במדיניות תכנון של האזור.		
מובא להכרעת ועדה לעניין גובה יציאת חדר מדרגות לגג. חוו"ד הסדרי תנועה מספר מקומות חניה דרוש עבור הקיים ותוספות הינו 30. מוצע בתכנית 34 מקומות חניה. המלצת המחלקה להסדרי תנועה : "ממליצה לאשר את הבקשה, ראה תנית יועץ תנועה בסוף הבקשה. 2 חניות עודפות עבור תב"ע עתידית. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור". התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ תקן 5166ב' – תקן גבוה(1:1 לדירות עד 95 מ"ר, 1:2	22/03/2021	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לדירות מעל 95 מ"ר. מוצעות 20 יח"ד מתחת ל95 מ"ר ו5 יח"ד מעל 95 מ"ר. מוצעות 34 חניות בחניון תת קרקעי, נדרש 30. · ע"פ תב"ע מאושרת לא ניתן להציע לעקירה עצים שסומנו לשימור. על כן לא ניתן להציע כניסה לחניה הפוגעת בעץ מספר 6 המסומן לשימור בתב"ע. יש להציע פתרון כניסה לחניה המאפשר שמית העץ הנ"ל, ובצמוד לחלקה 90 יש להציע רצועת גינון. מדובר בהסטה קלה של רמפה שלא מוצע בינוי מעליה. · תכנית מציעה חניון תת קרקעי בתכסית של 80% משטח החלקה ואינה מציעה פתרון שימורי לעצים המסומנים לשימור ע"פ תב"ע תקפה. · ניתן להציע חניון רובוטי על מנת לצמצם את שטחי החפירה ולייעל את החניון בשטח הנתון. · יש לצמצם את גובה קומות החניון התת קרקעי לגובה מינימלי על מנת לאפשר לייצר קרקע גננית מעל ובך גם לאפשר כניסה נגישה ללא הגבהה מהרחוב. חישוב שטחים - שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1495.75 מ"ר, מוצע 1796.08 מ"ר. חריגה של 300.33 מ"ר. יש לצמצם. - שטח חלק ממרפסות זיזיות אינו עולה על 14 מ"ר. - שטח מחסנים אינו עומד ב8%, פורסמה הקלה. ניתן לאשר. מחסנים מוצעים 30 מחסנים בקומת מחסנים (3-) במפלס 8.90-. - יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר. - ישנם 30 מחסנים עבור 25 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם בהתאם. - שטח המחסנים חורג מ8% המותרים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. - בקומת חניה (1-) מפלס 3.40- ובקומת מחסנים במפלס 8.90- מוצעים מחסנים מעבר לקו בניין תמ"א. במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע שטחים חורגים מקווי בניין. יש לבטל מחסנים אלו. מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית מערבית חורגות מקו בניין תמ"א. יש לצמצם בהתאם. עצים		

יש לציין י התנית המוצעת מסמנת את רוב העצים בתחום החלקה לכריתה ומעט לא מציעה נטיעות חדשות. · ע"ג המדידה יש לעדכן את מיקום העצים הקיימים בהתאם לסקר עצים מה 3.6.2018. בחלקה קיימים 18 עצים ועוד 10 עצים בצמוד לחלקה, מתוכם עצים לשימור מס' 1-3, 21, 14-18, 19-25. · על מנת לשמור על העצים 17-18, יש להתרחק מ הבינוי או חפירה לפחות 3 מ' מגזע העץ. · יש לסמן את העצים בתוכנית צל ע"ג תכנית קומת חניה (1-). · עץ מספר 6- ברוש מצוי ע"פ סקר עצים מסומן לעקירה. ע"פ תב"ע מס' 3963 לא ניתן לעקור עצים שמסומנים לשימור, לן יש להסיט את מיקום הכניסה לחניה ד שישמר עץ. · הבקשה מציעה אדמה גננית על גבי החניון התת קרקעי. יש לקבל אישור אגרונום י ניתן להציע מעליה נטיעות עצים בוגרים. · יש להציג פתרון שתיל עבור עצים בוגרים חדשים וקיימים להעתקה. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות. · ככל אן לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי. · הבקשה מציעה חפירה עבור חניון תת קרקעי בקרבת העצים המסומנים לשימור מס 22-25 עצי ברוש הממוקמים בחלקה 88. יש להציע פתרון שימורי. כמו כן, כל העבודות שיתבצעו במרחק 3 מ' מהעצים יהיו בליווי של אגרונום. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. גדרות הגדר המוצעת גבוהה ומייצרת חומה כלפי רחוב-לא מקובלת תכנונית. גובה גדר מוצעת לרחוב תהיה ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאמה לגדר קיימת. גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.2 מ', כמו כן, גובה הגדר הקללה, אך לא יהיה פחות מגובה המעקה התקני. כל שטחי החוץ יהיו משותפים ורציפים ללא הפרדת גדרות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		

- לציין עבור כל מחסן את שטחו במ"ר. - לסמן מרפסות חדשות מוצעות במסגרת אדומה. - לציין בצורה ברורה את קווי הבניין של תב"ע 3693. - יש להוריד קווי הקלות מהתכניות. - יש לבטל מחסנים בקומת חניון (1-) ובקומת המחסנים. - יש להסיר מהבקשה את התכניות העתידיות המבוקשות מכוח תב"ע. גם מהתכנית וגם מהחתכים. מתנגדים ישנם 4 מתנגדים לבקשה. להלן עיקרי ההתנגדויות: - פגיעה בעצים רבים המהווים נכס סביבתי. - פגיעה באור טבעי עקב גובה בניין. - חשש מנזק בריאותי לאישה מבוגרת עקב הבנייה. - פגיעה בזכויות של דיירת וחלוקה לא שווה בזכויות. - התנגדות מבניין שכן, הטייסים 29: לא אוי לקדם שני תהליכים במקביל (תב"ע ותמ"א). כמו כן, הבינוי המוצע אינו עומד במדיניות תכנון של האזור.		
הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. סה"כ מוצע לבניין 13 יח"ד חדשות בנוסף ל-12 יח"ד קיימות. - הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת גובה, מ-12.5 מ המותרים ל-21.2 מ - בניית מרפסת זיז בחזית קדמית מערבית במרחק 3.6 מ מקו חלקה ובעומק של עד 1.85 מ במקום 1.50 מ כמותר. - בניית מרפסת זיז בחזית אחורית מזרחית במרחק 3 מ מקו חלקה ובעומק של עד 1.6 מ במקום 1.5 מ כמותר. - בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א ובשטח כולל של 199.47 מ"ר במקום 8% כמותר. (26 מחסנים) -	24/11/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	אישור שירותי הכבאות	4
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי	6

	תקן ישראלי, ת"י 413	
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	כן
9	תשלום אגרת בניה	כן
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
13	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	כן
14	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	כן
15	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר	כן
16	ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	כן
17	- תיקונים עפ"י תכנית A.	כן
18	אישור מחלקת שימור	כן
19	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנח	כן

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המלצת האגף :

אין מניעה לאשר את הבקשה עם השטחים אשר אושרו בהיתר. השטחים הנ"ל אושרו במסגרת חוות דעת מעודכנת מתכנון עיר בשלב הטיפול בבקשה עוד בטרם הופק היתר הבנייה לבקשה.

ביום 1.9.2024 הופק היתר לבקשה הנ"ל במסגרת תמ"א 38/2, הריסת מבנה קיים בן 3 קומות 121 יח"ד ובניית בניין חדש בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתף.

לאחרונה במסגרת טיפול בתכנית נוספת שהוגשה על החלקה – תכנית מספר 1090091

וביקשה להוסיף זכויות מעבר לתמ"א 38, עלה במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לבקשה

כי נפלה טעות בהיתר הבניה שיצא בעניין זכויות הבנייה.

בהחלטת הועדה המקומית בתיק נרשם "שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1495.75 מ"ר, מוצע 1796.08 מ"ר. חריגה של 300.33 מ"ר. יש לצמצם."

ההיתר שהופק יצא עם סך שטחים של 1630 מ"ר. במסגרת החלטת הועדה המקומית במסגרת התב"ע הוחלט:

" לדחות את ההכרעה עד לקיום דיון במסגרת היתר הבניה מספר 2020/0197.00 לצורך ברור הטענה שעלתה במסגרת ההתנגדות של עו"ד שירין ברגותי לפער בין השטחים בין היתר בניה שיצא לבין החלטת הוועדה בעניין שטחי הבניה. "

מה שהתברר הוא כי לאחר העברת התכנית לרישוי, האדריכל פנה למחלקת התכנון בבקשה לתקן את סל הזכויות.

הסתבר כי נפלה טעות בחישוב השטחים של סל הזכויות, ונעשה חישוב מתוקן על ידי מחלקת התכנון ועל פיו ניתן להציע 1630 מ"ר.

לאור החלטת הוועדה המקומית בתב"ע ולאור חוות הדעת של היועצת המשפטית בדיון מבקשים להחזיר את הבקשה לדיון להסביר את הטעות בחישוב השטחים ולקבל החלטה מתוקנת של הוועדה המקומית בהתאם.

התקבלה חוות דעת מתוקנת מתכנון עיר ובה סל זכויות מפורט ומתוקן בהתאם(מתווקת בארכיב אופטי).

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0160.00</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים, תמ"א 38 - תוספות, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י הוראות תמ"א ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.מ.ש.ה. בוני הבירה מגדלי הבירה בע"מ
עורך הבקשה	קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הרב עוזיאל 89, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	315	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/160 רחוב עוזיאל 89 בית וגן – תמ"א 38-1

גוש : 30341

חלקה : 315

מהות הבקשה :

מדובר בבקשה לבניית תוספות לבניין קיים בן 4.5 קומות ו-11 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות ו-10 יח"ד חדשות (כאשר 2 מהן בקומת עמודים מפולשת)

סה"כ 21 יח"ד ו-8 קומות.

הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. וכן תוספת מעלית פנימית.

קומה 2-, קומת עמודים מפולשת חלקית מפלס 6.58- : מוצעת קומה חלקית בחזית הצפונית ובה 2 יח"ד חדשות הכוללת חדר ממ"ד, חצר מרוצפת, מעלית, מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצע פיתוח שטח.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומה 1-, קומת מרתף מפלס 3.03- : קיימות 2 יח"ד בצד הצפוני אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממד, מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצעת מרפסת זיז לכל יח"ד והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית.

בצד הדרומי של המבנה קיימת קומת מחסנים. מוצע 5 מחסנים(אשר 2 מהן מוצעים בשטח ירידת קירות ממ"ד), מבואה למחסנים וחדר חשמל.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

בנוסף במפלס זה מוצע חדר שנאים.

קומת קרקע מפלס 0.00 : קיימות 3 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממ"ד, מבואה כניסה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצעת מרפסת זיז לכל יח"ד אשר מרפסת אחת (יח"ד 5) בחלקה מקורה, והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

בנוסף במפלס זה מוצע חדר שנאים.

קומה א ופיתוח, מפלס 3.03+ : קיימות 3 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממ"ד, מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצעת מרפסת זיז לכל יח"ד, והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

מוצע הגבהת מפלס חניה הקיים.

בנוסף מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף שביל, גמל מים ומיקום בלוני גז.

קומה ב, מפלס 6.06+ : קיימות 2 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממ"ד, הרחבת

מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצע מרפסות זיז לכל יח"ד אשר בחלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

ליח"ד מס' 9 מוצע שטח עיקרי למעלה מ 25 מ"ר.

קומה ג, מפלס +9.09 : מוצע השלמת קומת גג בחזית צפונית ובמסגרתה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, מרפסות זיז (אשר בחלקן מקורות), מבואה, חדר מדרגות והמשך פיר המעלית. בחזית דרום קיימת יח"ד 1 אשר לה מוצעת הרחבה בסך 25 מ"ר הכוללת ממד ומרפסת זיז. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומה ד, מפלס +12.12 : מוצעת קומה חדשה, אשר כוללת 4 יח"ד חדשות ובהן ממד מרפסות זיז, מבואה. מוצע המשך חדר מדרגות ופיר מעלית. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומה ה, מפלס +15.67 : מוצעת קומה חדשה, אשר כוללת 2 יח"ד חדשות ובהן ממד, מרפסות גג, מבואה. מוצע המשך חדר מדרגות ופיר מעלית. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומת גג, מפלס +19.22 :

מוצע גג שטוח ועליו מערכות עבור הבניין. גישה מתוך חדר המדרגות ע"י חדר יציאה לגג.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 1042 משנת 1979 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

תכנית 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 מיכאל גניס, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	14/07/2026	המלצת אגף הרישוי : מובא להכרעת ועדה בעניין החניה. בתאריך 24/03/2026 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה ע"מ לנסות ולמקסם את פתרונות החניה.

כעת לאחר שפנו מבקשי ההיתר אל מח' הסדרי תנועה הוצגו בפני המחלקה 2 חלופות (נספחי התנועה של שתי החלופות מתוירות בארכיב האופטי). כעת הבקשה מובאת להכרעת ועדה לעניין החנייה. חוו"ד הסדרי תנועה : להחלטת וועדה. קיימות 7 מ"ח (1 מ"ח לא תקנית) עבור 11 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 2013/0416.00. עבור תוספת של 10 יח"ד חדשות דרוש 13 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בגבולות החלקה. מוצעות 2 אופציות לפתרון חניה עפ"י דרישה : אופציה א- תכנון 7 מ"ח בקומת הקרקע ואופציה ב' - תכנון חניות במכפילי חניה. שתי האופציות נותנות מענה ל 7 מ"ח הקיימות בחלקה. לא רואה סיבה מוצדקת לתכנון של אופציה ב' ולכן למחלקה אין התנגדות לאופציה א' בלבד. עבור 13 מ"ח יש לשלם כופר חניה (צומת בייט) בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה מימון לקרן חניה. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . הכרעה בעניין חריגה מהמדיניות נידונה בועדה ביום 24.3.2026 וההתייחסות תפורט בהחלטה הסופית. התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירים מבנין 87 ו-91). להלן עיקרי ההתנגדויות : פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע.		

הסתרת נוף ואור שמש וחסידת אוויר. ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו. עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא. ההתנגדויות נידונו בועדה ביום 24.3.2026 והתייחסות תפורט בהחלטת ועדה סופית. 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. על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות : מוצע 2.5 קומות חדשות. פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה.		

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. 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. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. 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" – יש לצמצם למותר. 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. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתיירים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר . -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 – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש". תברואה : ע"פ אישור מח' תברואה, יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש להציג ע"ג ההרמוניקה. עצים : התייחסות תכנון העיר : יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. 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. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז.		

יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
הוועדה שמעה את טענות הצדדים שנכחו בדיון, וכן הוקראו ונבחנו מכתבי ההתנגדות של המתנגדים אשר לא השתתפו בדיון. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בשלב זה ולנסות למקסם את פתרון החניה המבוקש בפרויקט, ומורה למבקש לבחון חלופות לשיפור מערך החניה, לרבות מתקני חניה ופתרונות תת-קרקעיים. לעניין זה יצוין, כי ייתכן ונכון לבצע תיאום מול חברת החשמל באשר לגודל ולמיקום חדר הטרנספורמציה, באופן שיאפשר גמישות תכנונית אשר תסייע בתכנון מערך החניות. זאת, נוכח עמדות תכנון עיר והסדרי התנועה, ולפיהן התוכנית מוסיפה 10 יחידות דיור ללא תוספת חניות ; מספר החניות המוצע אינו עומד בתקן החניה החל במקום ; לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה, ונדרשת בחינה של מתקני חניה תת-קרקעיים והתאמות גיאומטריות (לרבות צמצום רוחב חניה והרחבת שביל גישה), ככל שניתן. הבקשה תוחזר לדיון לאחר הצגת פתרון חניה מקסימלי על-ידי המבקש. המלצת מחלקת הרישוי מובא להכרעת ועדה בעניין החניה וחריגה מהמדיניות. חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א	14/07/2026 24/03/2026	חוות דעת תכנונית דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

1-38 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט. התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו-6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . 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. על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות : מוצע 2.5 קומות חדשות. פירוט :		

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $345 \times 2.5 = 862.5$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. 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. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. 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" – יש לצמצם למותר. 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. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת :		

בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתיתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר. -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 – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65 מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש". תברואה: לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה. יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה. עצים: התייחסות תכנון העיר: יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. 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. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
המלצת מחלקת הרישוי מובא להכרעת ועדה בעניין החניה וחריגה מהמדיניות. חוו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט. התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית	05/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תושי"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בנייה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . 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. על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר -אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות : מוצע 2.5 קומות חדשות. פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר		

שטח ניתן עבור הקומות החדשות: $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה': $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. 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. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. 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" – יש לצמצם למותר. 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. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתייתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32$ מ"ר. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא		

חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר . -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 – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש". תברואה : לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה . יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה. עצים : התייחסות תכנון העיר : יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. 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.		

פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה :	04/02/2026	חוות דעת תכנונית

לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 1-38 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט. התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. התייחסות רישוי : חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 31/07/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 09/12/2025 ע"י מזרחי שני. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 05/01/2026 ע"י כהנח ענבל. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 16/10/2025 ע"י כהן איתמר. 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 28/01/2025 ע"י שרעבי. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות .		

חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, תוספת של 10 ח"ד חדשות בנוסף ל 11 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית – 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודת ממ"דים לצד מערב בחריגה של 1.60 מ', חדר טרפו ועמודות ממ"ד לצד מזרח בחריגה קלה. לעניין הממ"ד פורסמה הקלה. לעניין חדר טרפו – ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (4) : "חדר שנאים תת קרקעי לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש... חדר השנאים המוצע בבקשה עומד בתקנות בניה במרווחים. יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית : בבקשה מוצעות 2 יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת. 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" - תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. 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. על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות : מוצע 2.5 קומות חדשות. פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $2.5 \times 345 = 862.5$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $272.09 + 334.61 + 328.15 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור	

האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכול 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. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. 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" – יש לצמצם למותר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכול 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. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת : בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתיתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר . -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 – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67+ - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש". מעליות : מוצעת מעלית פנימית בפיר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר כנדרש. ממ"דים : בבקשה מוצעות 3 עמודות ממ"דים שהינם בחריגה מקו בניין (ראה סעיף קווי בניין). פורסמה הקלה כנדרש. תברואה : ע"פ אישור מח' תברואה, יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש להציג ע"ג ההרמוניקה. עצים : התייחסות תכנון העיר : יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות		

לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירים מבנין 87 ו-91). להלן עיקרי ההתנגדויות : פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע. הסתרת נוף ואור שמש וחסידת אוויר. ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו. עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.		
	17/12/2025	דיון בועדת משנה

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש . תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור מחלקת שפ"ע. הועדה מבהירה כבר בשלב זה כי העצים המוצגים לשימור בבקשה יישארו בהתאם.		: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט. התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. התייחסות רישוי :	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 31/07/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה : טרם התקבל אישור המחלקה . יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע : טרם התקבל אישור המחלקה . יש להשלים . חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 16/10/2025 ע"י כהן איתמר. 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 28/01/2025 ע"י שרעבי. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, תוספת של 10 ח"ד חדשות בנוסף ל 11 ח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר.		

קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית - 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודת ממ"דים לצד מערב בחריגה של 1.60 מ', חדר טרפו ועמודות ממ"ד לצד מזרח בחריגה קלה. לעניין הממ"ד פורסמה הקלה. לעניין חדר טרפו - ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (4) : "חדר שנאים תת קרקעי לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש... חדר השנאים המוצע בבקשה עומד בתקנות בניה במרווחים. יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית : בבקשה מוצעות 2 יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת. 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" - תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. 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.		

על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי – הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות : מוצע 2.5 קומות חדשות. פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. 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. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. 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" – יש לצמצם למותר. 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. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנו בהתאם לזאת : בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתיירים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר. -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 – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה - אין מניעה לאשר. מעליות : מוצעת מעלית פנימית בפיר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.		

ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר כנדרש. ממ"דים : בבקשה מוצעות 3 עמודות ממ"דים שהינם בחריגה מקו בניין (ראה סעיף קווי בניין). פורסמה הקלה כנדרש. תברואה : לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה . יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה. עצים : התייחסות תכנון העיר : יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. 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. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות.		

חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירים מבנין 87 ו-91). להלן עיקרי ההתנגדויות : פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע. הסתרת נוף ואור שמש וחסידת אוויר. ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו. עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.		
המלצת אגף הרישוי : מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים. המלצת מחלקת הרישוי לדחייה לצורך השלמת תנאים מח' תברואה ושפ"ע. לאחר השלמת התנאים תבוא הבקשה בפני הוועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה וחריגה מהמדיניות. חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט.	09/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . 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. על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר -אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות : מוצע 2.5 קומות חדשות.		

פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $345 \times 2.5 = 862.5$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. 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. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. 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" – יש לצמצם למותר. 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. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת :		

בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתייתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר. -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 – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65 מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה - אין מניעה לאשר. תברואה: לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה. יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה. עצים: התייחסות תכנון העיר: יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. 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. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן 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.		
תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, תוספת של 10 ח"ד חדשות בנוסף ל 11 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר.	03/06/2025	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	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
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	ביצוע דרישת מח' הסדרי תנועה תשלום קרן חנייה
16	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית.
17	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 להצהר
18	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
20	אישור מחלקת תברואה
21	אישור מחלקת שפע
22	תצהיר חתום של עורך הבקשה
23	תצהיר חתום של מתכנן השלד
24	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
25	הגשת ערבות בנקאית בסך 50,775 ש"ח עבור שימור העצים ונטיעה חלופית (נטיעה חלופית – 4,898 ₪)

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

המלצת אגף הרישוי :

מובא להכרעת ועדה בעניין החניה.

בתאריך 24/03/2026 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה ע"מ לנסות ולמקסם את פתרונות החניה.

כעת לאחר שפנו מבקשי ההיתר אל מח' הסדרי תנועה הוצגו בפני המחלקה 2 חלופות (נספחי התנועה של שתי החלופות מתוירות בארכיב האופטי). כעת הבקשה מובאת להכרעת ועדה לעניין החנייה.

חו"ד הסדרי תנועה :

להחלטת וועדה. קיימות 7 מ"ח (1 מ"ח לא תקנית) עבור 11 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 2013/0416.00. עבור תוספת של 10 יח"ד חדשות דרוש 13 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בגבולות החלקה. מוצעות 2 אופציות לפתרון חניה עפ"י דרישה : אופציה א- תכנון 7 מ"ח בקומת הקרקע ואופציה ב' - תכנון חניות במכפילי חניה. שתי האופציות נותנות מענה ל 7 מ"ח הקיימות בחלקה. לא רואה סיבה מוצדקת לתכנון של אופציה ב' ולכן למחלקה אין התנגדות לאופציה א' בלבד.

עבור 13 מ"ח יש לשלם כופר חניה (צומת בייט) בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה מימון לקרן חניה.

מדיניות תכנונית :

תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות .

הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין .

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות .

הכרעה בעניין חריגה מהמדיניות נידונה בועדה ביום 24.3.2026 וההתייחסות תפורט בהחלטה הסופית.

התנגדויות :

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירים מבנין 87 ו-91).

להלן עיקרי ההתנגדויות :

פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע.

הסתרת נוף ואור שמש וחסימת אוויר.

ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו.

עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.

ההתנגדויות נידונו בועדה ביום 24.3.2026 וההתייחסות תפורט בהחלטת ועדה סופית.

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.

על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר.

קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות.

הפיכת שטח שירות לעיקרי – הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר.

קומות חדשות :

מוצע 2.5 קומות חדשות.

פירוט :

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר.

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $934.8 = 328.15 + 334.61 + 272.09$ מ"ר – יש לצמצם את החרیגה.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

" תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים :

א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר.

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. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר.

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" – יש לצמצם למותר.

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.

מחסנים :

התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת :

בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתייתרים.

שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ}^2$.

שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר.

-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 – אין מניעה לאשר.

בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65 מ') יש לצמצם למותר.

קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה הנ"ל אך מרפסת זו הינה לכיוון מגורים ואינה תואמת את הוראות תכנית 615880. יש לצמצם לתחום קו הבנין את המרפסת והשטח שמעבר לקו בנין יש לציין "גג ללא שימוש".

תברואה :

ע"פ אישור מח' תברואה, יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש להציג ע"ג ההרמוניקה.

עצים :

התייחסות תכנון העיר : יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון.

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.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז.

יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות.

חדר טרפו :

בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר.

סימונים גרפיים :

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2021/0133.02</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38 עבור שימוש בחלל גג רעפים, ושינויים בפתחים ובחזיתות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אור רויאל השקעות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אלון שיקאר משרד SHIKA NISHA
מתכנן השלד	מהנדס רימון צדיק רימון צדיק מהנדסים בע"מ
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אגריפס 123 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30045	297	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4579	תחילת תוקף	13/05/1999			
4579	תחילת תוקף	13/05/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בתאריך 30/04/2023 הופק היתר בניה בתיק מס' 00.2021/133 עבור הריסת בנין בן 2 קומות ו-4 יח"ד ובנית בנין חדש בן 5 קומות תוך שימור חזיתות במסגרת תמ"א 38- במסגרת הבקשה נוספו 17 יח"ד סה"כ 21 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

מפלס -4.60- הסבת שטח עיקרי לשטחי אחסנה ושינויים פנימיים.

מפלס +0.00 שינויים פנימיים.

מפלס +4.29 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים.

מפלס +7.49 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים.

מפלס +10.69 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים.

מפלס +13.87 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים.

מפלס +17.09 תוספת שטח עיקרי לקומת הגג ע"י ניווד שטחים מתוך המבנה ותוספת מרפסות גג.

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת גורמים טרם דיון : בקרה הנדסית – נדרש, לא התקבל, יידרש כתנאי למתן היתר בניה . חוות דעת מחלקת רישוי מפלס -4.60- הסבת שטח עיקרי לשטחי אחסנה ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר, עפ"י התכנית החלה 4579 גם אחסנה עבור מסחר תחשב כשטח שירות עפ"י סעיף ד (3) אחוזי הבניה לשטחי הבניה העיקריים המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השרות המפורטים להלן : שטחי מרתפים, או מחסנים תת קרקעים וכו' – אין מניעה מלאשר את המוצע ובלבד שגובה התקרה של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' . מפלס +0.00 שינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר אין השפעה על ממ"דים או תוספת שטחים . מפלס +4.29 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס +7.49 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס +10.69 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים

בהתאם למפורט בהמשך. מפלס +13.87 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס +17.09 תוספת שטח עיקרי לקומת הגג ע"י ניוד שטחים מתוך המבנה ותוספת מרפסות גג - אין מניעה מלאשר את המוצע וזאת בכפוף לצמצום של 5.7 מ"ר וזאת מאחר ושטח המחסן למסחר המוצע הינו 80.07 וסך שטחים עיקריים מוצעים בבקשה הינם 86.44. מאחר והבניין כבר נהרס לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכח תמ"א 38 (עפ"י דו"ח פיקוח). *לעניין המרפסות אין מניעה מלאשר מדובר במרפסות גג על קונטור הבניין הקיים אשר אינן חורגות מקווי הבניין. התנגדויות בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
לדחות לצורך השלמת תנאי איכות סביבה, לאחר מכן תובא הבקשה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. חוות דעת גורמים טרם דיון : איכות סביבה – לא התקבל . בקרה הנדסית – נדרש, לא התקבל, יידרש כתנאי למתן היתר בניה . חוות דעת מחלקת רישוי מפלס -4.60 הסבת שטח עיקרי לשטחי אחסנה ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר, עפ"י התכנית החלה 4579 גם אחסנה	19/07/2026 15/07/2026	חוות דעת תכנונית דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

עבור מסחר תחשב כשטח שירות עפ"י סעיף ד (3) אחוזי הבניה לשטחי הבניה העיקריים המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השרות המפורטים להלן: שטחי מרתפים, או מחסנים תת קרקעים וכו' – אין מניעה מלאשר את המוצע ובלבד שגובה התקרה של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מפלס +0.00 שינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר אין השפעה על ממ"דים או תוספת שטחים. מפלס +4.29 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס +7.49 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס +10.69 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס +13.87 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס +17.09 תוספת שטח עיקרי לקומת הגג ע"י ניווד שטחים מתוך המבנה ותוספת מרפסות גג - אין מניעה מלאשר את המוצע וזאת בכפוף לצמצום של 5.7 מ"ר וזאת מאחר ושטח המחסן למסחר המוצע הינו 80.07 וסך שטחים עיקריים מוצעים בבקשה הינם 86.44. מאחר והבניין כבר נהרס לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכח תמ"א 38 (עפ"י דו"ח פיקוח). *לעניין המרפסות אין מניעה מלאשר מדובר במרפסות גג על קונטור הבניין הקיים אשר אינן חורגות מקווי הבניין. התנגדויות בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
	05/07/2026	חוות דעת תכנונית
	05/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת

תנאים לדיון		
המלצת האגף הינה לדחות לצורך השלמת תנאי איכות סביבה, לאחר מכן תובא הבקשה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. חוות דעת גורמים טרם דיון : איכות סביבה – לא התקבל . בקרה הנדסית – נדרש, לא התקבל, יידרש כתנאי למתן היתר בניה . חוות דעת מחלקת רישוי מפלס 4.60- הסבת שטח עיקרי לשטחי אחסנה ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר, עפ"י התכנית החלה 4579 גם אחסנה עבור מסחר תחשב כשטח שירות עפ"י סעיף ד (3) אחוזי הבניה לשטחי הבניה העיקריים המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השרות המפורטים להלן : שטחי מרתפים, או מחסנים תת קרקעים וכו' – אין מניעה מלאשר את המוצע ובלבד שגובה התקרה של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' . מפלס 0.00+ שינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר אין השפעה על ממ"דים או תוספת שטחים . מפלס 4.29+ הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס 7.49+ הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס 10.69+ הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס 13.87+ הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך. מפלס 17.09+ תוספת שטח עיקרי לקומת הגג ע"י ניווד שטחים מתוך המבנה ותוספת מרפסות גג - אין מניעה מלאשר את המוצע וזאת בכפוף לצמצום של 5.7 מ"ר וזאת מאחר ושטח המחסן למסחר המוצע הינו 80.07 וסך שטחים עיקריים מוצעים בבקשה הינם 86.44. מאחר והבניין כבר נהרס לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכח תמ"א 38 (עפ"י דו"ח פיקוח). *לעניין המרפסות אין מניעה מלאשר מדובר במרפסות גג על קונטור הבניין הקיים אשר אינן חורגות מקווי הבניין.		

התנגדויות		
בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, לא התקבלו התנגדויות.		
סימונים גרפיים		
תיקונים לפי תכנית a		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	2
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	3
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	4
	אישור בקרה הנדסית	5

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת גורמים טרם דיון :

בקרה הנדסית – נדרש, לא התקבל, יידרש כתנאי למתן היתר בניה .

חוות דעת מחלקת רישוי

מפלס -4.60 הסבת שטח עיקרי לשטחי אחסנה ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר, עפ"י התכנית החלה 4579 גם אחסנה עבור מסחר תחשב כשטח שירות עפ"י סעיף ד (3) אחוזי הבניה לשטחי הבניה העיקריים המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השרות המפורטים להלן: שטחי מרתפים, או מחסנים תת קרקעים וכו' – אין מניעה מלאשר את המוצע ובלבד שגובה התקרה של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' .

מפלס +0.00 שינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר אין השפעה על ממ"דים או תוספת שטחים .

מפלס +4.29 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך.

מפלס +7.49 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך.

מפלס +10.69 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך.

מפלס +13.87 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך.

מפלס +17.09 תוספת שטח עיקרי לקומת הגג ע"י ניווד שטחים מתוך המבנה ותוספת מרפסות גג - אין מניעה מלאשר את המוצע וזאת בכפוף לצמצום של 5.7 מ"ר וזאת מאחר ושטח המחסן למסחר המוצע הינו 80.07 וסך שטחים עיקריים מוצעים בבקשה הינם 86.44. מאחר והבניין כבר נהרס לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכח תמ"א 38 (עפ"י דו"ח פיקוח).

*לעניין המרפסות אין מניעה מלאשר מדובר במרפסות גג על קונטור הבניין הקיים אשר אינן חורגות מקווי הבניין.

התנגדויות

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2014/0640.03</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון
מהות בקשה	היתר שינויים להיתר מס" 2014/0640.01 לבית מלון בעל 54 חדרים במסגרת תמ"א 38 - תוספת זכויות בניה, חדרי אירוח וקומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אחוזת בסד סמואל בסד
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בעז
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אחד העם 5 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30027	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0990	תחילת תוקף	17/08/1961			
1052901	תחילת תוקף	19/10/2024			
548891	תחילת תוקף	03/08/2019			
548891	תחילת תוקף	03/08/2019	1	מלונאות, אכסון מלונאיי)	715

תאור הבקשה

ת.ב. 2014/640.03 מלון אחד העם 5 – תכנית שינויים ע"פ תב"ע

גוש: 30027 חלקה: 29

תב"ע: 1052901

מהות הבקשה:

מדובר בבניין בית מלון "אחד העם" לו יצא היתר במסגרת תמ"א 38/2 בתאריך 06/08/2017.

המבנה בן 6 קומות מעל חניה תת קרקעית וכולל 47 חדרים. כעת הוגשה בקשה לתוספות שינויים במסגרת תב"ע נקודתית חדשה מס' 1052901.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 11.20 - קומה 3 - מוצעת קומת מרתף חדשה ובה חדרים טכניים, חדר מכונות מחסנים ומבואות, מוצע המשך פיר המדרגות מהקומות העליונות.

מפלס 7.70 - קומה 2 - מוצעת קומת מרתף חדשה ובה בריכה פנימית, מלתחות ושירותים, חדרי טיפולים לספא, ממ"מ ומחסנים וחדר טכני.

מוצעים 2 פירי מדרגות, אחד פנימי ואחד חיצוני, פירי מעליות.

מפלס 3.50 - קומה 1 - מוצעים שינויים בקומה קיימת והרחבה הכוללים: שינוי גובה מפלס, שינויים בחדרי מדרגות ומבואות, שינויים בתכנון פנימי, תוספת חדר שירותי עובדים, ממ"מ, חדר שנאים וחדרים טכניים (חשמל, תקשורת), מבואות ומעברים.

מפלס 0.00 + קומת כניסה - מוצעים שינויים בקומה קיימת הכוללים שינוי גובה מפלס, שינויים בחדרי מדרגות ומבואות, שינויים בתכנון פנימי, תוספת חדר אשפה, שינויים בחדר אוכל.

מפלס 3.85 +, קומת גלריה - מוצע שינוי מיקום מדרגות לגלריה, שינויים בתכנון פנימי.

מוצעת מרפסת על עמודים.

מפלס 7.70 + קומה 1 - קומה קיימת ובה חדרי מלון. מוצעים שינויים בחדרי מדרגות ומבואות, בתכנון פנימי, שינוי מיקום ממ"מ, תוספת מרפסת זיז בחזית צפונית, ומרפסת גג בחזית דרומית.

מוצע הרחבת שינוי גודל מרפסות זיז לחדרים בחזית מערבית.

קומות 2-5 - קומות קיימות ובהן חדרי מלון. מוצעים שינויים בחדרי מדרגות ומבואות, בתכנון פנימי, שינוי מיקום ממ"מ, תוספת מרפסת זיז בחזית צפונית, ומרפסת גג בחזית דרומית.

מוצע הרחבת שינוי גודל מרפסות זיז לחדרים בחזית מערבית.

מפלס 21.70 + קומה 6 - מוצע ביטול קומת גג ובמקומה מוצעת קומה חדשה ובה 10 חדרי מלון. אחת מהן סוויטה לה מוצעת מרפסת גג בחזית מערבית. עבור החדרים המערביים מוצעות מרפסות זיז. מוצע ממ"מ והמשך פירי המדרגות ומעליות.

מפלס 25.55 +, קומת גג 7 - מוצעת קומת גג ובה המשך חדרי המדרגות ופירי המעליות, חדר אשפה פנימי, מטבח, חדר כושר, מחסן ושירותים. מוצעת מבואת יציאה למרפסת גג לשימוש אורחי המלון.

מפלס 29.05 +, גג עליון - מוצע גג טכני פתוח (ע"ג הבינוי ממפלס 25.55 +) ועליו מערכות. גישה באמצעות מדרגות חיצוניות בחזית מזרחית.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29. הבקשה תואמת תב"ע, בעלים יחיד בחלקה ולכן לא בוצע הליך פרסומי.

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בבקשה מוצעת תכנית שינויים בהתאם לתב"ע נקודתית מס' 1052901 עבור מבנה בית מלון אחד העם. התכנית כוללת שינויי גבהי מפלסים, שינויים בתכנון פנימי, שינוי גמרים ופתחים ותוספת קומות כמפורט לעיל. הושלמו אישורי מחלקות נדרשים לבקרה מרחבית. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 18/11/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המוצע בבקשה הינו בתחום קו בניין תב"ע ללא חריגה למעט מרפסות בחזית מערבית (ראה סעיף מרפסות) – אין מניעה לאשר. -יש לסמן כל קו בניין בצבע מתאים לפי תיק המידע (אדום – רגיל, כחול – תת"ק, ירוק – לקומת מערכות, כתום- צידי למדרגות חירום). נספח בינוי : בתכנית קיים נספח בינוי שותק בקנ"מ 250 :1. המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי מבחינת מיקום, שטח ונפח הבניה למעט מחסן ושטח מבואות המוצע בקומה 3- המוצע בשונה מנספח – יש לבטל אזור זה ולהתאים את התכנית במדויק לנספח הבינוי. שטחי בניה : שטחים מותרים ע"פ תב"ע : עיקרי : שטח עיקרי מלונאות (מעל הכניסה) : ע. מותר עפ"י תב"ע : 1,750 מ"ר. ע. קיים בבקשה : בסך של 1,156.18 מ"ר . ע. מוצע בבקשה : בסך של 621.94 מ"ר - חריגה של 28.12 מ"ר – יש לדייק את חישובי השטחים, נראה כי ישנם שטחים שכבר

אושרו בהיתר קודם ומחושבים שוב כעת וככל הנראה מכאן החריגה, יש לבצע חישוב שטחים מדויק ולהציג עמידה בשטחים מותרים ע"פ תב"ע. שטח עיקרי (מתחת לכניסה) : ע. מותר עפ"י תב"ע : 475 מ"ר עבור מגורים. ע. קיים בבקשה : לא קיים. ע. מוצע בבקשה : בסך של 437.27 מ"ר – עומד במותר- אין מניעה לאשר. שירות : שירות מעל הכניסה : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 575 מ"ר. ש. קיים בבקשה : בסך של 278.71 מ"ר. ש. מוצע בבקשה : בסך של 303.49 מ"ר – חריגה של 7.2 מ"ר – יש לצמצם לעמידה במותר. שירות מתחת לכניסה : ש. מותר ע"פ תב"ע : 910 מ"ר. ש. קיים בבקשה : 208.65 מ"ר. ש. מוצע בבקשה : 492.63 מ"ר – עומד במותר- אין מניעה לאשר. השטחים המוצעים בבקשה תואמים את המאוסר בנספח הבינוי, יש לצמצם חריגות שפורטה לעיל. - יש לחשב את השטחים המוצעים בלבד בבקשה (בהתאמה לשטחים שאושרו בהיתר קודם). - יש לחשב שטח מעליות במפלס אחד כשטחי מערכות טכניות מוצע. - יש לחשב שטח מדרגות החירום באיזור המקורה כשירות מוצע. - יש לחשב שטחי מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט ולוודא עמידה ביתרת שטח עיקרי למרפסות מתב"ע. מרפסות : מרפסות זיז - בבקשה מוצעת הרחבת ושינוי גודל מרפסות זיז בחזית מערבית עבור חדרי המלון הקיימים בקומות 1-4 וכן		

מרפסות זיז חדשות עבו חדרי המלון החדשים בקומה 6 באותה החזית. כמו כן מוצעות זיז לחילוץ בקומות 1-6 בחזית צפונית – מרפסות אלו מוצעות בחריגה מקו הבניין ובהתאמה לנספח הבינוי. בבקשה לא חל סעיף סטייה ניכרת – אין מניעה לאשר. יש לחשב את כל שטחי המרפסות המקורות בקוד "מרפסות עיקרי" בחישובי הרובוט ולוודא עמידה ביתרת שטח מותר ע"פ תב"ע – 240 מ"ר. מרפסות גג – מוצעות מרפסות גג בחזית דרומית בקומות 1-6 – מרפסות אלו תחומות ב-3 קירות ויש לחשבן כשטח עיקרי מוצע. -מוצעת מרפסת גג במפלס 25.55 + לשימוש אורחי המלון – תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר. מרפסת על עמודים – מוצעת מרפסת בקומת הגלריה לשימוש חדר האוכל. המרפסת הינה על עמודים ומוצעת בהתאם למאוסר בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מי נגר : יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל – יש להציג סכמת חישוב מי נגר העומדת בדרישה. חוות דעת אדריכלית : יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	13/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	2
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	3
	אישור סופי של מחלקת דרכים	4

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבקשה מוצעת תכנית שינויים בהתאם לתב"ע נקודתית מס' 1052901 עבור מבנה בית מלון אחד העם. התכנית כוללת שינויי גבהי מפלסים, שינויים בתכנון פנימי, שינויי גמרים ופתחים ותוספת קומות כמפורט לעיל. הושלמו אישורי מחלקות נדרשים לבקרה מרחבית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 18/11/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המוצע בבקשה הינו בתחום קו בניין תב"ע ללא חריגה למעט מרפסות בחזית מערבית (ראה סעיף מרפסות) – אין מניעה לאשר.

יש לסמן כל קו בניין בצבע מתאים לפי תיק המידע (אדום – רגיל, כחול – תת"ק, ירוק – לקומת מערכות, כתום – צידי למדרגות חירום).

נספח בינוי :

בתכנית קיים נספח בינוי שותק בקנ"מ 250:1.

המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי מבחינת מיקום, שטח ונפח הבניה למעט מחסן ושטח מבואות המוצע בקומה 3- המוצע בשונה מנספח – יש לבטל אזור זה ולהתאים את התכנית במדויק לנספח הבינוי.

שטחי בניה :

שטחים מותרים ע"פ תב"ע :

עיקרי :

שטח עיקרי מלונאות (מעל הכניסה) :

ע. מותר עפ"י תב"ע : 1,750 מ"ר.

ע. קיים בבקשה : בסך של 1,156.18 מ"ר .

ע. מוצע בבקשה : בסך של 621.94 מ"ר - חריגה של 28.12 מ"ר – יש לדייק את חישובי השטחים, נראה כי ישנם שטחים שכבר אושרו בהיתר קודם ומחושבים שוב כעת וככל הנראה מכאן החריגה, יש לבצע חישוב שטחים מדויק ולהציג עמידה בשטחים מותרים ע"פ תב"ע.

שטח עיקרי (מתחת לכניסה) :

ע. מותר עפ"י תב"ע : 475 מ"ר עבור מגורים.

ע. קיים בבקשה : לא קיים.

ע. מוצע בבקשה : בסך של 437.27 מ"ר – עומד במותר- אין מניעה לאשר.

שירות :

שירות מעל הכניסה :

ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 575 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : בסך של 278.71 מ"ר.

ש. מוצע בבקשה : בסך של 303.49 מ"ר – חריגה של 7.2 מ"ר – יש לצמצם לעמידה במותר.

שירות מתחת לכניסה :

ש. מותר ע"פ תב"ע : 910 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : 208.65 מ"ר.

ש. מוצע בבקשה : 492.63 מ"ר – עומד במותר- אין מניעה לאשר.

השטחים המוצעים בבקשה תואמים את המאושר בנספח הבינוי, יש לצמצם חריגות שפורטה לעיל.

- יש לחשב את השטחים המוצעים בלבד בבקשה (בהתאמה לשטחים שאושרו בהיתר קודם).

- יש לחשב שטח מעליות במפלס אחד כשטחי מערכות טכניות מוצע.

- יש לחשב שטח מדרגות החירום באיזור המקורה כשירות מוצע.

- יש לחשב שטחי מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט ולוודא עמידה ביתרת שטח עיקרי למרפסות מתב"ע.

מרפסות :

מרפסות זיי - בבקשה מוצעת הרחבת ושינוי גודל מרפסות זיי בחזית מערבית עבור חדרי המלון הקיימים בקומות 1-4 וכן מרפסות זיי חדשות עבו חדרי המלון החדשים בקומה 6 באותה החזית. כמו כן מוצעות זיי לחילוץ בקומות 1-6 בחזית צפונית – מרפסות אלו מוצעות בחריגה מקו הבינוי ובהתאמה לנספח הבינוי. בבקשה לא חל סעיף סטייה ניכרת – אין מניעה לאשר.

-יש לחשב את כל שטחי המרפסות המקורות בקוד "מרפסות עיקרי" בחישובי הרובוט ולוודא עמידה ביתרת שטח מותר ע"פ תב"ע – 240 מ"ר.

מרפסות גג – מוצעות מרפסות גג בחזית דרומית בקומות 1-6 – מרפסות אלו תחומות ב-3 קירות ויש לחשבן כשטח עיקרי מוצע.

-מוצעת מרפסת גג במפלס 25.55 + לשימוש אורחי המלון –תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר.

מרפסת על עמודים – מוצעת מרפסת בקומת הגלריה לשימוש חדר האוכל. המרפסת הינה על עמודים ומוצעת בהתאם למאושר בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר.

מי נגר :

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל – יש להציג סכמת חישוב מי נגר העומדת בדרישה.

חוות דעת אדריכלית :

יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2024/0453.01</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, משרדים
מהות בקשה	אגף חדש עבור לשכת רווחה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מחלקת מבני דת באמצעות יצחק הנאו
עורך הבקשה	אדריכל פרידמן יורם
מתכנן השלד	אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פארן 6 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30246	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
427823	תחילת תוקף	17/09/2022			
427823	תחילת תוקף	17/09/2022	1	מבנים ומוסדות ציבור	1353
6623	תחילת תוקף	14/01/2002			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/453.01 פארן 6, רמת אשכול - מבנה אגף רווחה

גוש : 30246

חלקה : 49

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות ובו בקומת הכניסה קיים אגף הרווחה של עיריית ירושלים ובקומת המרתף מקווה טהרה.

בבקשה מוצעת הרחבת לשכת הרווחה ע"י תוספת קומה וזאת כחלק מתכנית שאושרה הכוללת גם בית כנסת והרחבת המקווה הקיים.

תיאור הבקשה :

קומה א', כניסה ממפלס הרחוב +4.30 :

בקומה קיים אגף רווחה. מוצעת הרחבתו ע"י תוספת אגף חדש בצמוד בצדה המערבי של הקומה.

האגף החדש כולל חדרי משרדים וקבלה, שירותים, מחסן, מאגר מים ומרפסת גג בחזית צפונית.

חזית דרומית - מוצעת מעלית חיצונית ומבואה כגישה לקומה התחתונה ממפלס הרחוב (קומה זו מבוקשת בתיק אחר במקביל). כמו כן בחזית זו מוצעת הריסת קיר קיים ופירוק גשרון קיים, מוצע גשרון חדש כגישה מהרחוב לכניסה המוצעת לאגף.

בנוסף מוצע פתח בקיר האגף הקיים למעבר לאגף החדש המוצע.

קומת גג, מפלס +7.92 :

מוצע גג בטון שטוח, בצדו המערבי פתח עבור מאגר מים בקומה מתחת.

היתרים קודמים :

-היתר בניה בתיק 2002/271.00 הופק בתאריך 07/07/2005 ובו אושר "תוספת קומה : לשכת רווחה".

-היתר בניה בתיק 2002/271.01 הופק בתאריך 12/12/2007 ובו אושרו "תכנית שינויי פתחים, ביטול מדרגות ובניית קיר תמך שינוי פיתוח".

*קיימים 2 תיקים נוספים בחלקה בתהליך רישוי בהם טרם הופק היתר :

תיק 2024/453.00 עבור מבנה בית כנסת צמוד.

תיק 2024/453.02 עבור מבנה מקווה חדש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' המיועדת למבנים ומוסדות ציבור בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. חתימת מחלקת נכסים הושלמה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אישורי מחלקות העיריה : בקרה הנדסית : בתכנית חל סעיף דרישת חיזוק מבנים. מדובר בתוספת אגף חדש למבנה קיים שלו היתר משנת 2002. לפי טופס הצהרת מהנדס שהוגש בפתיחת התיק, סומן כי המבנה לא נדרש בחיזוקים – לא נדרש. אישור איכות סביבה : לאשר את הבקשה, מיום 20/05/2026 ע"י בצלאל אורטל. אישור הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 13/02/2025 ע"י שלומי רוטלוי. "אין התנגדות לתכנית. פתרון חניה ניתן בהתאם לתב"ע 427823 ראה ע"ג התכנית". אישור שפ"ע : לאשר את הבקשה, מיום 08/07/2026 ע"י ענבל כהנה. אישור מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה, מיום 23/04/2026 ע"י שילת קורזובסקי. אישור תברואה : לאשר את הבקשה, מיום 26/05/2025 ע"י מזרחי שני. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. אישור אדריכל העיר : ע"פ נתוני המערכת סומן כי לא נדרש ע"פ מייל של שלומי מתאריך 26/02/2025. אישור מבני ציבור : התקבל אישור אגף מבני ציבור ביום 27/03/2025 ע"י ענת קליינמן, אין התנגדות לבקשה. אישור שימור: לא רלוונטי – לא מדובר באיזור לשימור.

מעלית : מוצעת מעלית חיצונית ומבואה בחזית דרומית כגישה לקומה התחתונה (המבוקשת בתיק מקביל), המעלית שונה במיקומה מנספח הבינוי בו אושרה בחזית המזרחית של הבניין. נספח הבינוי הינו מנחה ועל כן אין מניעה לאשר. -יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת כמערכות טכניות ומתקני שירות מוצע. ניהול מי נגר : סעיף 4.1 יג: "בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח 1..1" – יש להטמיע בהרמוניקה סכמת חישוב ניהול מי נגר העונה על דרישת התב"ע. הריסות : סעיף 4.1 ט: "גדר/ מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה..1" – יש לסמן בהרמוניקה את כלל ההריסות בהתאם לנספח הבינוי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
	15/07/2026	חוות דעת תכנונית

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	10

	הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	אישור משרד הבריאות	
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

אישורי מחלקות העיריה :

בקרה הנדסית :

בתכנית חל סעיף דרישת חיזוק מבנים. מדובר בתוספת אגף חדש למבנה קיים שלו היתר משנת 2002.

לפי טופס הצהרת מהנדס שהוגש בפתיחת התיק, סומן כי המבנה לא נדרש בחיזוקים – לא נדרש.

אישור איכות סביבה : לאשר את הבקשה, מיום 20/05/2026 ע"י בצלאל אורטל.

אישור הסדרי תנועה :

לאשר את הבקשה, מיום 13/02/2025 ע"י שלומי רוטלוי.

"אין התנגדות לתכנית. פתרון חניה ניתן בהתאם לתב"ע 427823 ראה ע"ג התכנית".

אישור שפ"ע : לאשר את הבקשה, מיום 08/07/2026 ע"י ענבל כהנה.

אישור מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה, מיום 23/04/2026 ע"י שילת קורזובסקי.

אישור תברואה : לאשר את הבקשה, מיום 26/05/2025 ע"י מזרחי שני.

יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

אישור אדריכל העיר : ע"פ נתוני המערכת סומן כי לא נדרש ע"פ מייל של שלומי מתאריך 26/02/2025.

אישור מבני ציבור : התקבל אישור אגף מבני ציבור ביום 27/03/2025 ע"י ענת קליינמן, אין התנגדות לבקשה.

אישור שימור : לא רלוונטי – לא מדובר באיזור לשימור.

מעלית :

מוצעת מעלית חיצונית ומבואה בחזית דרומית כגישה לקומה התחתונה (המבוקשת בתיק מקביל), המעלית שונה במיקומה מנספח הבינוי בו אושרה בחזית המזרחית של הבינוי. נספח הבינוי הינו מנחה ועל כן אין מניעה לאשר.

-יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת כמערכות טכניות ומתקני שירות מוצע.

ניהול מי נגר :

סעיף 4.1 יג : "בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח 1..1" – יש להטמיע בהרמוניקה סכמת חישוב ניהול מי נגר העונה על דרישת התב"ע.

הריסות :

סעיף 4.1 ט: "גדר/ מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה..1" – יש לסמן בהרמוניקה את כלל ההריסות בהתאם לנספח הבינוי.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0416.00</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הסגול
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים אגף תושי"ה
עורך הבקשה	אדריכל שנער עמי
מתכנן השלד	גרושקו יואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אליהו גולומב 23 , רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30413	149	לא
30413	139	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1149	תחילת תוקף	12/04/1973			
800771	תחילת תוקף	18/01/2025			
800771	תחילת תוקף	18/01/2025			
800771	תחילת תוקף	18/01/2025			
800771	תחילת תוקף	18/01/2025			
800771	תחילת תוקף	18/01/2025			

תאור הבקשה

תב"ע : 800771 הקו הסגול תחילת תוקף : 18.01.2025

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים ותחנת טרפו של חברת החשמל תת קרקעים,

עם חדר מדרגות. עבור הרכבת הקלה.

חדר מיישרים מוצע בגוש 30413 חלקות 139 ו149.

תאי שטח 413 ו802 ביעוד דרך מאושרת ומסומנות בתוכנית השנאה.

שטח החדר מיישרים : 438.71 מ"ר.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושיה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים.

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים תנאים שהתקבלו : אגף שפע : לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים בהיתר. חוות דעת אדריכלית העיר : לאשר את הבקשה. חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת הדרכים : לאשר את הבקשה. חוות דעת אגף תברואה : לאשר ויש להוסיף תנאים. חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- התקבל אישור במייל. מתויק בארכיב האופטי איכות הסביבה : לאשר ויש להוסיף תנאים. (ראה חו"ד מטה) חוות דעת : בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים ותחנת טרפו של חברת החשמל תת קרקעים, עם חדר מדרגות. עבור הרכבת הקלה. חדר מיישרים מוצע בגוש 30413 חלקות 139 ו149. תאי שטח 413 ו802 ביעוד דרך מאושרת ומסומנות בתוכנית כתחנת השנאה.

שטח החדר מיישרים : כ438.71 מ"ר. התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול שימושים : תאי השטח מוגדרים כדרך מאושרת ומסומנים בתשריט תחנת השנאה. (תשריט מוצע גליון 2 מתוך 5) שימושים המותרים בדרך מאושרת : 4.3.2. בתחום הדרך תתאפשר הקמת תחנת השנאה עבור הרכבת הקלה (תחנת מיישרים) תחנת ההשנאה תמוקם ברובה בתת הקרקע למעט פתחי הכנסת ציוד, ומדרגות לפי התכנון המפורט לביצוע ללא הפרעת בתנועת כלי הרכב והולכי הרגל. פתחי הכנסת הציוד והמדרגות יהיו מכוסים ע"י משטח פריק המאפשר דריכה כל העת שהפתחים מכוסים. שטחים : שטחים המותרים עפ"י טבלה 5 לתכנית : עיקרי מתחת הקרקע : 450 מ"ר מוצע : 438.71 מ"ר. מספר קומות : מספר קומות המותרים : מעל הקרקע : אם תותר הקמת מתקן הנדסי מעל מפלס הקרקע גובהו לא יעלה על 4 מ' בקומה אחת . מוצע מעל הקרקע : 0 מספר קומות המותרים מתחת לקרקע : 1 מוצע : 1 המלצה : בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים ותחנת טרפו של חברת החשמל תת קרקעים, עם חדר מדרגות. עבור הרכבת הקלה. חדר מיישרים מוצע בגוש 30413 חלקות 139 ו149. תאי שטח 413 ו802 ביעוד דרך מאושרת ומסומנות בתוכנית כתחנת השנאה. שטח החדר מיישרים : כ438.71 מ"ר.		

התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול שימושים : תאי השטח מוגדרים כדרך מאושרת ומסומנים בתשריט תחנת השנאה. (תשריט מוצע גליון 2 מתוך 5) שימושים המותרים בדרך מאושרת : 4.3.2. בתחום הדרך תתאפשר הקמת תחנת השנאה עבור הרכבת הקלה (תחנת מיישרים) תחנת ההשנאה תמוקם ברובה בתת הקרקע למעט פתחי הכנסת ציוד, ומדרגות לפי התכנון המפורט לביצוע ללא הפרעת בתנועת כלי הרכב והולכי הרגל. פתחי הכנסת הציוד והמדרגות יהיו מכוסים ע"י משטח פריק המאפשר דריכה כל העת שהפתחים מכוסים. שטחים : שטחים המותרים עפ"י טבלה 5 לתכנית : עיקרי מתחת הקרקע : 450 מ"ר מוצע : 438.71 מ"ר. מספר קומות : מספר קומות המותרים : מעל הקרקע : אם תותר הקמת מתקן הנדסי מעל מפלס הקרקע גובהו לא יעלה על 4 מ' בקומה אחת . מוצע מעל הקרקע : 0 מספר קומות המותרים מתחת לקרקע : 1 מוצע : 1 אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. טכני : יש לתקן עפ"י תכנית a הנדון : אישור ותנאי המחלקה לבקשה מס' תיק רישוי : 2025/0416.00 תיק איכות סביבה : 2025/6868.00 עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הסגול ב : רחוב אליהו גולומב 23 , רמת דניה מגיש הבקשה – שנער , עמי תנאים לטופס 2		

תנאים לטופס 2 - עמידה בכלל התנאים המצורפים בטבלת תנאים לתחילת עבודות מהמסמך הסביבתי ותיאום מול הרשות לנושאים אלו. תנאים לטופס 2 - גידור השטחים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט לפני תחילת העבודות וסיור עם המחלקה לאיכות סביבה תנאים לטופס 2 - הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות תנאים לטופס 2 - שימור עצים גידור העצים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט בתשריט הבקשה להיתר לפני תחילת העבודות 1. מסמך זה מהווה אישור של המחלקה לתכנון ופיתוח בר - קיימא להיתר זה כולל כל הנספחים והתוכניות שצורפו לבקשה להיתר. 2. כל התשובות שניתנו בשאלון בפתחת התיק מהוות הצהרה מחייבת לתנאי. 3. המחלקה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים המפורטים בנספח המצ"ב. הנחיות מיוחדות : · מי נגר – שפיכה חופשית מחוץ לגבולות המגרש אסורה. · מעבים – תכנון מעבים יהיה במסתור או על הגג בלבד. בוחן איכות הסביבה ההיתר נבדק על פי ההרמוניקה שהוגשה ברישוי ונמצאת בארכיב מהתאריך 8/9/2025, ומסמכי ההיתר שהוגשו במערכת איכות הסביבה. ההיתר הינו הקמת מבנה חדר מיישרים ברחוב טהון, חלק ממקטע 7.31. ההיתר לא כולל את הכנסת הציוד, דבר זה יטופל בשלב האינפרא 2. בהתאם למסמך "נספח ביצוע סביבתי עבור עבודות אינפרא 1 למקטע 7.31" אשר נכתב על ידי "אתוס" מהתאריך יולי 2025, ואשר אושר על ידי הבקרה, חברת esd, כלל ההנחיות הסביבתיות המופיעות בדוח זה ובנספחים למסמך, משמשים כתנאי לאישור וכחלק מאישור זה. יש להכניס את חוו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום ההמלצות מהוות תנאי לקבלת היתר. תנאים לטופס 2		

תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה, ותשריט ההנחיות שהוגש לרשות לאיכות הסביבה שאכן עבר על מסמכי ההיתר. תנאי לטופס 2 יהיה עמידה בכלל התנאים המצורפים בטבלת התנאים לתחילת עבודות מהמסמך הסביבתי, ותיאום מול הרשות לנושאים אלו. להלן התייחסות הרשות לעמידה בסעיפי הרשות לאיכות הסביבה (6.10-6.5, בהתאם לסעיף 6.13 תת סעיף י"ז): איכות סביבה 6.5. א. כלל הסעיפים נוגעים לתחילת עבודות והוכנסו תנאים לטופס 2 בהתייחסותנו ובמסמכים הסביבתיים. ב. נוגעים לקריית המנהרות במקטעי 33 ו-34 ולכן לא רלוונטיים למקטע זה. ג. נוגע לסעיפי הפעלה ורלוונטיים לשלב האינפרא 2 ולכן לא רלוונטיים לשלב זה (אינפרא 1) איכות סביבה 6.6. ד. רעש ורעידות בהקמה 1. עומד בדרישות האקוסטיים והנחיות שניתנו. 2. מתייחס למנהור, אינו רלוונטי. 3. נושא הרעידות אינו רלוונטי לבניית חדרי המיישרים. 4. לא יותר שימוש גרטרור, אלא אם יוצג מסמך נימוקים לעיון ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 5. אתר ההתארגנות 4 אינו בהיתר זה ואינו רלוונטי. 6. לאתרי ההתארגנות 5 ו-6 אינו בשטחי היתר זה ואינו רלוונטי. 7. שימוש בפיצוצים רלוונטי למקטע המנהור, אך גם כאן לא יותר שימוש בחומי נפץ. איכות סביבה 6.7 ה. נוגע לרעש בהפעלה ואינו רלוונטי לשלב זה. איכות סביבה 6.8 ו. נוגע לתחנות הנוסעים ולא רלוונטי להיתר זה		

ז. לחדר המישרים המוצע בהיתר זה, אישור המשרד והיתר ההקמה, ודו"חות הקרינה יוגשו בשלב אינפרא 2, ולא רלוונטי לשלב זה. חדרי הטרפו שנמצא בהיתר זה קיבל התייחסות והוגש לנו היתר לסוג מחח"י. הוצג לנו שמירה של 6 מ"מ מכלל חדרי מקורות הקרינה בהיתר זה. ח. יבוצע בהתאם להסתנות התנועה שהוגשו בהיתר 2023/0559.00, מקטע 7.31, נמצא בחו"ד הסביבתית. ט. הוגש נספח ניקוז בהיתר מקטע 7/31, את נושא הניקוז יש גם לאשר מול הגיחון. י. תיאום נושא האקולוגיה ומתן ההנחיות יבוצע לי המוגש בהיתר 2023/0559.00, הנחיות אלי נכנסו וחלות על היתר זה. אישור פקיד יערות יוגש לשפ"ע, ולרשות לאיכות הסביבה יוגש בשלב הטופס 2. יאסר שטילה של מינים פולשים, טרם תחילת העבודות יבוצע מיפוי של הצמחייה הפולשנית לאורך תוואי העבודות, יבוצע טיפול במינים שנמצאו, והצגה לרשות שאכן בוצע טיפול במינים פולשים. איכות סביבה 6.9. י"א. לפי המוגש בהיתר 2023/0559.00 הוגשו הנחיות מסודרות בחו"ד הסביבתיות במקטע. בנוסף, בשלב תחילת העבודות, על הקבלן להגיש תכנית אתר התארגנות ועמידה בכלל הסעיפים הנמצאים הנ"ל. י"ב. אקלים התחנות ייבדק בהיתרי המקטעים בשלב האינפרא 2 ולא רלוונטי להיתר זה. איכות סביבה 6.10. י"ג. חפירת המנהרה (היבט הידרולוגי) לא רלוונטי להיתר זה. י"ד. שטח ההיתר אינו נמצא בפוליון לקרקע החשודה בזיהום קרקע ולכן לא רלוונטי הנושא להיתר זה. ט"ו. זרמים תועים נוגע לשלב האינפרא 2 ולא רלוונטי לשלב זה. תנאים להיתר המשכי (אינפרא 2) עמידה בכלל השלבים לנושא חדרי מיישרים ותחנות השנאה בטבלת העצירה (שלב 1.5) ואישור הרשות לאיכות הסביבה. עמידה בכלל התנאים להיתר המשכי (אינפרא 2) שניתנו בחו"ד הסביבתית. אקולוגיה		

כלל ההנחיות אשר נכתבו במסמך הסביבתי בנושא אקולוגיה מחייבות. טרם תחילת העבודות יבוצע מיפוי של הצמחייה הפולשנית לאורך תוואי העבודות, יבוצע טיפול במינים שנמצאו, והצגה לרשות שאכן בוצע טיפול במינים הפולשים. הנחיות מיוחדות: בשטחים שאינם מופרים יש לעשות שימוש רק בדרכים קיימות. שטחי התארגנות לא יהיו באזורי בתה, שיחיה או חורשה. גבול שטח העבודות לא יחרוג מקו ההיתר המבוקש. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. יש להימנע מכניסה לשטחים לא מופרים ומפגיעה בעצים בוגרים. יש להגן על העצים בסמוכים לתוואי העבודות. טרם תחילת העבודות תוקם גדר זמנית בשטחי עבודה הגובלים האתרי טבע עירוניים. הגדר תהיה אטומה ומחוזקת כגון איסכורית או שווה ערך. העתקת מינים מוגנים, תעשה כל פי איתור ותוכנית שיוגשו לאישור רט"ג ולאחר הגשת בקשה לקבלת היתר לפגיעה בערכי טבע. בין אם יבוצעו העתקת גיאופיטים אי חישוף או שניהם. שטח העבודות לא יחרוג מגבולות קו ההיתר המבוקש. בשטחי עבודה הגובלים באתרי הטבע העירוניים תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. חל איסור לביצוע עבודות מעבר לקו גדר זו. יש למנוע פיזור אור אל עבר השטחים הפתוחים מאתרי העבודות, דרכי הגישה ואתרי ההתארגנות. לצורך שיקום שטחים מופרים, לרבות שטחי ההתארגנות ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 30 ס"מ ותוך שילוב מיני צומח מקומי, הקרוב ככל שניתן לצומח האופייני לאזור. שלב השיקום הנופי ייעשה בליווי אקולוג/ אגרונום לצורך הרחקת מינים פולשים ובלתי רצויים ועידוד התבססות של צמחיה מקומית. יש לפעול לאורך כלל העבודות על פי נוהל פקיד יעירות לטיפול בעצים אקוסטיקה וקרינה 1. אני מאשר את חו"ד בנושא האקוסטי בלבד ובסייגים הבאים: א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה לפי		

/תעודת גמר. הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים רשאית לבחון ולהוסיף תנאים בשלב הבקשה לתעודת גמר בכפוף לתנאי ההיתר בברכה כהן איתמר **תכניות ומסמכים הקשורים לבקשה נמצאים בארכיב אופטי בנוסף לתנאי ההיתר המצוינים באישור זה, הרשות לאיכות הסביבה והקיימות מאשרת היתר זה בכפוף לנספח המצורף "תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות הריסה, חפירה ובניה תנאים אלה מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .		
	19/07/2026	חוות דעת תכנונית

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

12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	תצהיר חתום של עורך הבקשה
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

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

תנאים שהתקבלו :

אגף שפע : לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת אדריכלית העיר : לאשר את הבקשה.

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת הדרכים : לאשר את הבקשה.

חוות דעת אגף תברואה : לאשר ויש להוסיף תנאים.

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- התקבל אישור במייל. מתוויק בארכיב האופטי

איכות הסביבה : לאשר ויש להוסיף תנאים. (ראה חו"ד מטה)

חוות דעת :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים ותחנת טרפו של חברת החשמל תת קרקעים,

עם חדר מדרגות. עבור הרכבת הקלה.

חדר מיישרים מוצע בגוש 30413 חלקות 139 ו149.

תאי שטח 413 ו802 ביעוד דרך מאושרת ומסומנות בתוכנית כתחנת השנאה.

שטח החדר מיישרים : 438.71 מ"ר.

התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול

שימושים :

תאי השטח מוגדרים כדרך מאושרת ומסומנים בתשריט תחנת השנאה. (תשריט מוצע גליון 2 מתוך 5)

שימושים המותרים בדרך מאושרת :

4.3.2. בתחום הדרך תתאפשר הקמת תחנת השנאה עבור הרכבת הקלה (תחנת מיישרים)

תחנת ההשנאה תמוקם ברובה בתת הקרקע למעט פתחי הכנסת ציוד, ומדרגות לפי התכנון המפורט לביצוע ללא הפרעת בתנועת כלי הרכב והולכי הרגל. פתחי הכנסת הציוד והמדרגות יהיו מכוסים ע"י משטח פריק המאפשר דריכה כל העת שהפתחים מכוסים.

שטחים :

שטחים המותרים עפ"י טבלה 5 לתכנית :

עיקרי מתחת הקרקע : 450 מ"ר מוצע : 438.71 מ"ר.

מספר קומות :

מספר קומות המותרים :

מעל הקרקע : אם תותר הקמת מתקן הנדסי מעל מפלס הקרקע גובהו לא יעלה על 4 מ' בקומה אחת .

מוצע מעל הקרקע : 0

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע : 1 מוצע : 1

המלצה :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים ותחנת טרפו של חברת החשמל תת קרקעים,

עם חדר מדרגות. עבור הרכבת הקלה.

חדר מיישרים מוצע בגוש 30413 חלקות 139 ו149.

תאי שטח 413 ו802 ביעוד דרך מאושרת ומסומנות בתוכנית תחנת השנאה.

שטח החדר מיישרים : 438.71 מ"ר.

התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול

שימושים :

תאי השטח מוגדרים כדרך מאושרת ומסומנים בתשריט תחנת השנאה. (תשריט מוצע גליון 2 מתוך 5)

שימושים המותרים בדרך מאושרת :

4.3.2. בתחום הדרך תתאפשר הקמת תחנת השנאה עבור הרכבת הקלה (תחנת מיישרים)

תחנת ההשנאה תמוקם ברובה בתת הקרקע למעט פתחי הכנסת ציוד, ומדרגות לפי התכנון המפורט לביצוע ללא הפרעת בתנועת כלי הרכב והולכי הרגל. פתחי הכנסת הציוד והמדרגות יהיו מכוסים ע"י משטח פריק המאפשר דריכה כל העת שהפתחים מכוסים.

שטחים :

שטחים המותרים עפ"י טבלה 5 לתכנית :

עיקרי מתחת הקרקע : 450 מ"ר מוצע : 438.71 מ"ר.

מספר קומות :

מספר קומות המותרים :

מעל הקרקע : אם תותר הקמת מתקן הנדסי מעל מפלס הקרקע גובהו לא יעלה על 4 מ' בקומה אחת .

מוצע מעל הקרקע : 0

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע : 1 מוצע : 1

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

טכני : יש לתקן עפ"י תכנית a

הנדון : אישור ותנאי המחלקה לבקשה מס' תיק רישוי : 2025/0416.00 תיק איכות סביבה : 2025/6868.00

עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הסגול

ב : רחוב אליהו גולומב 23 , רמת דניה

מגיש הבקשה – שנער , עמי

תנאים לטופס 2

תנאים לטופס 2 - עמידה בכלל התנאים המצורפים בטבלת תנאים לתחילת עבודות מהמסמך הסביבתי ותיאום מול הרשות לנושאים אלו.

תנאים לטופס 2 - גידור השטחים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט לפני תחילת העבודות וסיום עם המחלקה לאיכות סביבה

תנאים לטופס 2 - הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות

תנאים לטופס 2 - שימור עצים גידור העצים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט בתשריט הבקשה להיתר לפני תחילת העבודות

1. מסמך זה מהווה אישור של המחלקה לתכנון ופיתוח בר -קיימא להיתר זה כולל כל הנספחים והתוכניות שצורפו לבקשה להיתר.

2. כל התשובות שניתנו בשאלון בפתיחת התיק מהוות הצהרה מחייבת לתנאי.

3. המחלקה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים המפורטים בנספח המצ"ב.

הנחיות מיוחדות :

· מי נגר – שפיכה חופשית מחוץ לגבולות המגרש אסורה.

· מעבים – תכנון מעבים יהיה במסגרת או על הגג בלבד.

בוחן איכות הסביבה

ההיתר נבדק על פי ההרמוניקה שהוגשה ברישוי ונמצאת בארכיב מהתאריך 8/9/2025, ומסמכי ההיתר שהוגשו במערכת איכות הסביבה.

ההיתר הינו הקמת מבנה חדר מיישרים ברחוב טהון, חלק ממקטע 7.31. ההיתר לא כולל את הכנסת הצידוד, דבר זה יטופל בשלב האינפרא 2.

בהתאם למסמך "נספח ביצוע סביבתי עבור עבודות אינפרא 1 למקטע 7.31" אשר נכתב על ידי "אתוס" מהתאריך יולי 2025, ואשר אושר על ידי הבקרה, חברת esd, כלל ההנחיות הסביבתיות המופיעות בדוח זה ובנספחים למסמך, משמשים כתנאי לאישור וכחלק מאישור זה.

יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

יישום ההמלצות מהוות תנאי לקבלת היתר.

תנאים לטופס 2

תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה, ותשריט ההנחיות שהוגש לרשות לאיכות הסביבה שאכן עבר על מסמכי ההיתר.

תנאי לטופס 2 יהיה עמידה בכלל התנאים המצורפים בטבלת התנאים לתחילת עבודות מהמסמך הסביבתי, ותיאום מול הרשות לנושאים אלו.

להלן התייחסות הרשות לעמידה בסעיפי הרשות לאיכות הסביבה (6.10-6.5, בהתאם לסעיף 6.13 תת סעיף י"ז):

איכות סביבה 6.5.

א. כלל הסעיפים נוגעים לתחילת עבודות והוכנסו תנאים לטופס 2 בהתייחסותנו ובמסמכים הסביבתיים.

ב. נוגעים לקריית המנהרות במקטעי 33 ו-34 ולכן לא רלוונטיים למקטע זה.

ג. נוגע לסעיפי הפעלה ורלוונטיים לשלב האינפרא 2 ולכן לא רלוונטיים לשלב זה (אינפרא 1)

איכות סביבה 6.6.

ד. רעש ורעידות בהקמה

1. עומד בדרישות האקוסטיים והנחיות שניתנו.

2. מתייחס למנהור, אינו רלוונטי.

3. נושא הרעידות אינו רלוונטי לבניית חדרי המיישרים.

4. לא יותר שימוש גרטרור, אלא אם יוצג מסמך נימוקים לעיון ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

5. אתר ההתארגנות 4 אינו בהיתר זה ואינו רלוונטי.

6. לאתרי ההתארגנות 5 ו 6 אינו בשטחי היתר זה ואינו רלוונטי.

7. שימוש בפיצוצים רלוונטי למקטע המנהור, אך גם כאן לא יותר שימוש בחומי נפץ.

איכות סביבה 6.7

ה. נוגע לרעש בהפעלה ואינו רלוונטי לשלב זה.

איכות סביבה 6.8

ו. נוגע לתחנות הנוסעים ולא רלוונטי להיתר זה

ז. לחדר המישרים המוצע בהיתר זה, אישור המשרד והיתר ההקמה, ודו"חות הקרינה יוגשו בשלב אינפרא 2, ולא רלוונטי לשלב זה.

ח. הדרי הטרפו שנמצא בהיתר זה קיבל התייחסות והוגש לנו היתר לסוג מחח"י. הוצג לנו שמירה של 6 מ"מ מכלל חדרי מקורות הקרינה בהיתר זה.

ט. יבוצע בהתאם להסתות התנועה שהוגשו בהיתר 2023/0559.00, מקטע 7.31, נמצא בחו"ד הסביבתית.

י. הוגש נספח ניקוז בהיתר מקטע 7/31, את נושא הניקוז יש גם לאשר מול הגיחון.

י. תיאום נושא האקולוגיה ומתן ההנחיות יבוצע לי המוגש בהיתר 2023/0559.00, הנחיות אלי נכנסו וחלות על היתר זה. אישור פקיד יעירות יוגש לשפ"ע, ולרשות לאיכות הסביבה יוגש בשלב הטופס 2. יאסר שטילה של מינים פולשים, טרם תחילת העבודות יבוצע מיפוי של הצמחייה הפולשנית לאורך תוואי העבודות, יבוצע טיפול במינים שנמצאו, והצגה לרשות שאכן בוצע טיפול במינים פולשים.

איכות סביבה 6.9

י"א. לפי המוגש בהיתר 2023/0559.00 הוגשו הנחיות מסודרות בחו"ד הסביבתיות במקטע. בנוסף, בשלב תחילת העבודות, על הקבלן להגיש תכנית אתר התארגנות ועמידה בכלל הסעיפים הנמצאים הנ"ל.

י"ב. אקלים התחנות ייבדק בהיתרי המקטעים בשלב האינפרא 2 ולא רלוונטי להיתר זה.

איכות סביבה 6.10

י"ג. חפירת המנהרה (היבט הידרולוגי) לא רלוונטי להיתר זה.

י"ד. שטח ההיתר אינו נמצא בפוליון לקרקע החשודה בזיהום קרקע ולכן לא רלוונטי הנושא להיתר זה.

ט"ו. זרמים תועים נוגע לשלב האינפרא 2 ולא רלוונטי לשלב זה.

תנאים להיתר המשכי (אינפרא 2)

עמידה בכלל השלבים לנושא חדרי מיישרים ותחנות השנאה בטבלת העצירה (שלב 1.5) ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

עמידה בכלל התנאים להיתר המשכי (אינפרא 2) שניתנו בחו"ד הסביבתית.

אקולוגיה

כלל ההנחיות אשר נכתבו במסמך הסביבתי בנושא אקולוגיה מחייבות.

טרם תחילת העבודות יבוצע מיפוי של הצמחייה הפולשנית לאורך תוואי העבודות, יבוצע טיפול במינים שנמצאו, והצגה לרשות שאכן בוצע טיפול במינים הפולשים.

הנחיות מיוחדות:

בשטחים שאינם מופרים יש לעשות שימוש רק בדרכים קיימות.

שטחי התארגנות לא יהיו באזורי בתה, שיחייה או חורשה.

גבול שטח העבודות לא יחרוג מקו ההיתר המבוקש.

אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.

יש להימנע מכניסה לשטחים לא מופרים ומפגיעה בעצים בוגרים. יש להגן על העצים בסמוכים לתוואי העבודות.

טרם תחילת העבודות תוקם גדר זמנית בשטחי עבודה הגובלים האתרי טבע עירוניים. הגדר תהיה אטומה ומחוזקת כגון איסכורית או שווה ערך.

העתקת מינים מוגנים, תעשה כל פי איתור ותוכנית שיוגשו לאישור רט"ג ולאחר הגשת בקשה לקבלת היתר לפגיעה בערכי טבע. בין אם יבוצעו העתקת גיאופיטים אי חישוף או שניהם.

שטח העבודות לא יחרוג מגבולות קו ההיתר המבוקש. בשטחי עבודה הגובלים באתרי הטבע העירוניים תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות.

חל איסור לביצוע עבודות מעבר לקו גדר זו.

יש למנוע פיזור אור אל עבר השטחים הפתוחים מאתרי העבודות, דרכי הגישה ואתרי ההתארגנות.

לצורך שיקום שטחים מופרים, לרבות שטחי ההתארגנות ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 30 ס"מ ותוך שילוב מיני צומח מקומי, הקרוב ככל שניתן לצומח האופייני לאזור.

שלב השיקום הנופי ייעשה בליווי אקולוג/ אגרונום לצורך הרחקת מינים פולשים ובלתי רצויים ועידוד התבססות של צמחיה מקומית.

יש לפעול לאורך כלל העבודות על פי נוהל פקיד יערות לטיפול בעצים

אקוסטיקה וקרינה

1. אני מאשר את חו"ד בנושא האקוסטי בלבד ובסייגים הבאים:

א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990, בתוספת של 20 db(a) במרחק של 1 מ' מחוץ לחלון הפונה לאתר הבניה, בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א' לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות.

2.2. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

3.3. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

4.4. תכנית שנאים מאושרת בכפוף לתנאי אומדן קרינה.

5. תנאי לשלב אינפרא 2 - הגשת היתר הקמה למקור קרינה של משרד להגנת הסביבה!

4. עמידה בכל התנאים המפורטים ב"דרישות הכלליות" של המחלקה לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים בעת עבודות ההקמה המפורטות בהמשך.

5. מניעת שפיכה פראית של עודפי עפר ופסולת בניין :

בקשות לבניה חדשה/ תמ"א 38 - הצגת הסכם לקליטת עודפי עפר ופסולת בניין מאתר מאושר ומוסדר כתנאי לתחילת העבודות ו/או טופס 2. הפיקוח על הבנייה לא יאפשר בתחילת עבודות אלא לאחר אישור המחלקה לסכם שיוצג.

במקרים בהם יש מספר נקודות לבניה חדשה (הריסה, חפירה, בנייה) אם ניתן כבר טופס 2 יש להציג הסכם התקשרות כתנאי להיתר, במידה ולא ניתן - הסכמים יוגשו כתנאי לתחילת עבודות.

תוספות בניה (מעל 50 טון פסולת בניין/ 100 מ"ק עודפי עפר) הגשת הסכמי התקשרות יקבע כתנאי מיוחד למתן היתר בניה (אחריי ועדה).

הצגת אסמכתא בכתב בצורת אישורי ו/או תעודת שקילה התואמת את הכמות של עודפי העפר/ פסולת בניין שהוצהרה כתנאי למתן היתר בנייה.

נוהל עבודה לפינוי עודפי עפר ופסולת בניין :

על האתר המקבל את עודפי העפר ופסולת הבניין לציין במפורש על גבי אישורי קליטה/תעודת השקילה את מספר הבקשה להיתר ואת שם בעל ההיתר. בעל ההיתר יציג את אישורי קליטה/תעודות שקילה אלו הכוללות את מספר הבקשה ושם הבעל ההיתר כתנאי למתן תעודת גמר.

לכל משאית שתצא מהאתר תצורף תעודת משלוח (ממוספרת במספר רץ) לאותה נסיעה המפרטת את פרטי הפרויקט, פרטי הנהג, פרטי הרכב, תאריך, מקור ויעד המשלוח. עותקים מתעודות המשלוח יישארו אצל בעל ההיתר עד לסיום העבודות/תעודת גמר.

הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים רשאית לבחון ולהוסיף תנאים בשלב הבקשה לתעודת גמר בכפוף לתנאי ההיתר

בברכה

כהן איתמר

****תכניות ומסמכים הקשורים לבקשה נמצאים בארכיב אופטי**

בנוסף לתנאי ההיתר המצוינים באישור זה, הרשות לאיכות הסביבה והקיימות מאשרת היתר זה בכפוף לנספח המצורף

"תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות הריסה, חפירה ובניה

תנאים אלה מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2019/0462.01</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38-חיזוק מבנים, תוספת קומה ויח"ד חדשות, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת והרחבת מרפסות, שינוי מיקום מעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זלצמן עפ"י ייפוי כח אליהו
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלקנה 2, תל ארזה, עזרת תורה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977	420	אזור מגורים 3	
1138	תחילת תוקף	22/05/1977	585	דרך חדשה או הרחבה	
1195	תחילת תוקף	08/10/1964	2	אזור מגורים 3	
1195	תחילת תוקף	08/10/1964	4	דרך קיימת או מאושרת	
1226190	תחילת תוקף	15/06/2024			
1226190	תחילת תוקף	15/06/2024	1	מגורים ד	760

תאור הבקשה

בתאריך 16/05/2023 הופק היתר בניה בבקשה מס' 2019/0462.00 עבור תוספת של 2 קומות ובהן 8 יח"ד חדשות מעל 3 קומות קיימות במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

כעת הוגשה בקשה לשינויים ובמסגרתה מוצעים תוספת שטחי בנייה בקומות הקיימות, שינוי שימושים של

שטחים מאושרים בקומות קיימות וכן תוספת של קומה , כל זאת במסגרת תב"ע מאושרת 1226190.

להלן התוספות המוצעות :

קומת מרתף וכניסה מפלס -2.50 - מוצע תוספת שטח עבור מחסנים. גישה לקומה זו הינה דרך כניסה חיצונית. מוצע הזזת שני מקומות חנייה בשונה מההיתר המקורי, ושינויים בפתחים.

קומות קרקע, א, ב, ג, ד, מפלסים +0.00, +3.00, +6.00, +9.07, +12.12, - מוצעות הרחבות ליח"ד מאושרות שירות ועיקרי, הגדלת מרפסות קיימות, שינוי מיקום הממ"דים בחזית מזרחית, שינוי מיקום מעלית ומרפסות חדשות.

קומה ה, מפלס +15.17 - מוצעת קומה חדשה עבור מגורים ע"י ביטול קומת הגג מהיתר מקורי. קומה חדשה זו מציעה 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסת זיז. מוצע המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת גג מפלס +18.22 - מוצעת קומת גג אשר בחלקה מוצע מרפסות גג לכל היח"ד החדשו ת אשר הגישה אליהן מתוך יחידות הדיור. ובחלקו גג משותף לכלל הדיירים אשר הגישה אליו מחדר מדרגות המשותף .

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת האגף : על המגרש חלה תכנית 1226190 אשר אושרה בתאריך 15/06/2024. מטרתה הינה תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות. מסמכי התכנית : הוראות, מחייב. תשריט, מחייב. נספח בינוי ופיתוח, מחייב חלקית. סעיף סטיה ניכרת בתכנית : לעניין קוי הבנין, מס' הקומות ושלבויות ביצוע. קומת מרתף וכניסה מפלס -2.50 - מוצע תוספת שטח עבור מחסנים. גישה לקומה זו הינה דרך כניסה חיצונית. מוצע הזזת שני מקומות חנייה בשונה מההיתר המקורי, ושינויים בפתחים. שטחי שירות הנוספים תואמים לנספח הבינוי מבחינת נפח הבניה, שטחים ומיקום למעט שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. שינוי במיקום חניה בשונה מנספח הבינוי ע"י פריצת קיר

הממ"ד אינו מקובל יש להתאים לנספח הבינוי. בחזית מערבית, מחסן מס' 11 יש לבטל את הכניסה החיצונית. קומות קרקע, א, ב, ג, ד, מפלסים $+0.00, +3.00, +6.00, +9.07, +12.12$ - מוצעות הרחבות ליח"ד מאושרות שירות ועיקרי, הגדלת מרפסות קיימות, שינוי מיקום הממ"דים בחזית מזרחית, שינוי מיקום מעלית ומרפסות חדשות. המוצע בבקשה בקומות אלו תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. קומה ד מפלס $+12.12$, בחזית דרומית מוצע הפיכת מרפסות לשטח עיקרי. הנ"ל אינו תואם את נספח הבינוי ולא ניתן לאשר. יש להשאיר את המצב המאושר בהיתר המקורי. קומה ה, מפלס $+15.17$ - מוצעת קומה חדשה עבור מגורים ע"י ביטול קומת הגג מהיתר מקורי. קומה חדשה זו מציעה 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסת זיז. מוצע המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ו מיקום עמודות הממ"ד – אין מניעה לאשר . קומת גג מפלס $+18.22$ - מוצעת קומת גג אשר בחלקה מוצע מרפסות גג לכל היח"ד החדשות אשר הגישה אליהן מתוך יחידות הדיור. ובחלקו גג משותף לכלל הדיירים אשר הגישה אליו מחדר מדרגות המשותף . המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ו מיקום – אין מניעה לאשר . שטחים : שטחי בנייה ע"פ טבלה 5 : שטחים עיקריים : מעל הכניסה הקובעת : 2137 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : לא קיים. מוצע בבקשה : מתחת לכניסה הקובעת : לא קיים. מעל הכניסה : 2109.11 מ"ר.		

מוצע כמותר. אין מניעה לאשר. שטחי שירות : מותר ע"פ תב"ע : מעל לכניסה הקובעת : 553 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : 244 מ"ר. בבקשה קיים + מוצע 472.67 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת 242.84 מ"ר. מוצע כמותר. אין מניעה לאשר. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע כמותר. אין מניעה לאשר. התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים : ע"פ תכנית a.		
חוות דעת תכנונית	19/07/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1226190 תחילת תוקף : 15/06/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ד חוות דעת מחלקות העירייה : מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. בתאריך 11/11/2025 ע"י קורז'בסקי שילת. מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. בתאריך 10/11/2025 ע"י שעיו גאולה. אין התנגדות לתכנית. מוצע הזזת 2 חניות מאושרות בהיתר 2019/0462.00. בנוסף מוצע 4 יח"ד חדשות לא נדרש לתת פתרון חניה עבור הדירות החדשות עפ"י תב"ע 1226190 סעיף חניה. מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. בתאריך 17/11/2025 ע"י מזרחי שני. מחלקת איכות סביבה : לאשר את הבקשה. בתאריך 25/11/2025 ע"י טליה אלגרבל. אגף שפ"ע : לאשר את הבקשה. בתאריך 02/06/2026 ע"י ענבל כהנא. חוו"ד מהנדס תמ"א : לאשר את הבקשה. בתאריך 07/08/2025 ע"י אינג' יהודה שטראוס ממשרד שמעוני שחם. חוו"ד אגף רישוי : על המגרש חלה תכנית 1226190 אשר אושרה בתאריך 15/06/2024. מטרתה הינה תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות. מסמכי התכנית : הוראות, מחייב. תשריט, מחייב. נספח בינוי ופיתוח, מחייב חלקית.		

סעיף סטיה ניכרת בתכנית : לעניין קוי הבנין, מס' הקומות ושלביות ביצוע. קומת מרתף וכניסה מפלס 2.50 - מוצע תוספת שטח עבור מחסנים. גישה לקומה זו הינה דרך כניסה חיצונית. מוצע הזזת שני מקומות חנייה בשונה מההיתר המקורי, ושינויים בפתחים. שטחי שירות הנוספים תואמים לנספח הבינוי מבחינת נפח הבניה, שטחים ומיקום למעט שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. שינוי במיקום חניה בשונה מנספח הבינוי ע"י פריצת קיר הממ"ד אינו מקובל יש להתאים לנספח הבינוי. בחזית מערבית, מחסן מס' 11 יש לבטל את הכניסה החיצונית. קומות קרקע, א, ב, ג, ד, מפלסים 0.00, +3.00, +6.00, +9.07, +12.12, - מוצעות הרחבות ליח"ד מאושרות שירות ועיקרי, הגדלת מרפסות קיימות, שינוי מיקום הממ"דים בחזית מזרחית, שינוי מיקום מעלית ומרפסות חדשות. המוצע בבקשה בקומות אלו תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. קומה ד מפלס 12.12+, בחזית דרומית מוצע הפיכת מרפסות לשטח עיקרי. הנ"ל אינו תואם את נספח הבינוי ולא ניתן לאשר. יש להשאיר את המצב המאושר בהיתר המקורי. קומה ה, מפלס 15.17+ - מוצעת קומה חדשה עבור מגורים ע"י ביטול קומת הגג מהיתר מקורי. קומה חדשה זו מציעה 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסת זיו. מוצע המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ו מיקום עמודות הממ"ד – אין מניעה לאשר . קומת גג מפלס 18.22+ - מוצעת קומת גג אשר בחלקה מוצע מרפסות גג לכל היח"ד החדשו ת אשר הגישה אליהן מתוך יחידות הדיור. ובחלקו גג משותף לכלל הדיירים אשר הגישה אליו מחדר מדרגות המשותף . המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ו מיקום – אין מניעה לאשר .		

שטחים : שטחי בנייה ע"פ טבלה 5 : שטחים עיקריים : מעל הכניסה הקובעת : 2137 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : לא קיים. מוצע בבקשה : מתחת לכניסה הקובעת : לא קיים. מעל הכניסה : 2109.11 מ"ר. מוצע כמותר. אין מניעה לאשר. שטחי שירות : מותר ע"פ תב"ע : מעל לכניסה הקובעת : 553 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : 244 מ"ר. בבקשה קיים + מוצע 472.67 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת 242.84 מ"ר. מוצע כמותר. אין מניעה לאשר. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע כמותר. אין מניעה לאשר.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	רישום התצ"ר	14
	תנאי להיתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה, כגון, חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים, ביוב וכו'	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת האגף :

על המגרש חלה תכנית 1226190 אשר אושרה בתאריך 15/06/2024.

מטרתה הינה תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות.

מסמכי התכנית : הוראות, מחייב. תשריט, מחייב. נספח בינוי ופיתוח, מחייב חלקית.

סעיף סטיה ניכרת בתכנית : לעניין קוי הבנין, מס' הקומות ושלביות ביצוע.

קומת מרתף וכניסה מפלס 2.50 - מוצע תוספת שטח עבור מחסנים. גישה לקומה זו הינה דרך כניסה חיצונית. מוצע הזזת שני מקומות חנייה בשונה מההיתר המקורי, ושינויים בפתחים.

שטחי שירות הנוספים תואמים לנספח הבינוי מבחינת נפח הבניה, שטחים ומיקום למעט שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר.

שינוי במיקום חניה בשונה מנספח הבינוי ע"י פריצת קיר הממ"ד אינו מקובל יש להתאים לנספח

הבינוי. בחזית מערבית, מחסן מס' 11 יש לבטל את הכניסה החיצונית.

קומות קרקע, א, ב, ג, ד, מפלסים +0.00, +3.00, +6.00, +9.07, +12.12, - מוצעות הרחבות ליח"ד מאושרות שירות ועיקרי, הגדלת מרפסות קיימות, שינוי מיקום הממ"דים בחזית מזרחית, שינוי מיקום מעלית ומרפסות חדשות.

המוצע בבקשה בקומות אלו תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר.

קומה ד מפלס +12.12, בחזית דרומית מוצע הפיכת מרפסות לשטח עיקרי. הנ"ל אינו תואם את נספח הבינוי ולא ניתן לאשר. יש להשאיר את המצב המאושר בהיתר המקורי.

קומה ה, מפלס +15.17 - מוצעת קומה חדשה עבור מגורים ע"י ביטול קומת הגג מהיתר מקורי. קומה חדשה זו מציעה 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסת זיז. מוצע המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף.

המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ו מיקום עמודות הממ"ד – אין מניעה לאשר.

קומת גג מפלס +18.22 - מוצעת קומת גג אשר בחלקה מוצע מרפסות גג לכל היח"ד החדשו ת אשר הגישה אליהן מתוך יחידות הדיור. ובחלקו גג משותף לכלל הדיירים אשר הגישה אליו מחדר מדרגות המשותף.

המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ו מיקום – אין מניעה לאשר.

שטחים:

שטחי בנייה ע"פ טבלה 5:

שטחים עיקריים:

מעל הכניסה הקובעת: 2137 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: לא קיים.

מוצע בבקשה:

מתחת לכניסה הקובעת: לא קיים.

מעל הכניסה: 2109.11 מ"ר.

מוצע כמותר. אין מניעה לאשר.

שטחי שירות :

מותר ע"פ תב"ע :

מעל לכניסה הקובעת : 553 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת : 244 מ"ר.

בבקשה קיים + מוצע 472.67 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת 242.84 מ"ר.

מוצע כמותר. אין מניעה לאשר.

מס' קומות :

מותר ע"פ תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מוצע כמותר. אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים : ע"פ תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0463.00</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים בן קומה אחת וגג רעפים, והקמת בניין בן 5 קומות גג רעפים ו-2 קומות מרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אול מובייל נכסים בע"מ בהנובג
עורך הבקשה	אדריכל לדזינסקי אנה (חנה)
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שבת צדק 1, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30044	117	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30044ג	תחילת תוקף	16/07/1959	117	אזור מגורים 3	
4524	תחילת תוקף	24/11/1994			
4524	תחילת תוקף	24/11/1994	117	אזור מגורים 3 מיוחד	
4524	תחילת תוקף	24/11/1994	117א	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה חד קומתי וגג רעפים, הכולל יח"ד אחת. החזית הקדמית משמשת כחזית מסחרית. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים, והקמת מבנה מגורים חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות מרתף למחסנים.

מוצע 9 יח"ד וחנוות אחת בבניין החדש. התכנית מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

קומה 2-, מפלס 4.70- : מוצעת קומת מרתף הכוללת 4 מחסנים אשר הגישה אליהם דרך מבואה משותפת. מוצע מעלית וחדר מדרגות משותפים.

קומת 1-, מפלס 2.10- : מוצעת קומת מרתף הכוללת 5 מחסנים אשר הגישה אליהם דרך מבואה משותפת. מוצע ממ"מ לחנות הנמצאת בקומת הקרקע. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותפים.

קומה 0, מפלס 0.00, +1.35 : מוצעת קומה חדשה אשר בחלקה הצפוני מוצע חנות ובחלקה הדרומי יח"ד אחת הכוללת ממ"ד. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותפים.

קומה א', ב', ג' מפלסים 3.00, +4.20, +6.00, +7.20, +9.00, +10.20 : מוצעות קומות חדשות בחצאי קומות אשר בכל קומה 2 יח"ד הכוללות ממ"ד. מוצע מרפסות זיז לכל יח"ד אשר חלקן מקורות. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותפים לכל קומה.

קומת ד, מפלס 13.20+ : מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד אשר אחת מהן היא דופלקס (יח"ד מס' 8), הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז לכל יח"ד. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותפים.

קומת עליית גג, מפלס 18.00+ : מוצעת קומת רעפים חלקית אשר בחלקה הצפוני גג טכני ובחלקה הדרומי מוצע מפלסה העליון של דירת הדופלקס הכוללת מרפסת גג ושטח עיקרי. גישה לגג טכני ע"י סולם מחדר המדרגות המשותף.

היתרים קודמים :

היתר מס' 1990/188.01 הופק בשנת 1992. מהותו תוספת שטח לטובת הרחבת המבנה הקיים.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 90% ב-3 קומות.

תוכנית מס' 4524 משנת 1994- תוכנית כוללנית לשכונת "שבת צדק" מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 מיוחד, היקף זכויות בניה 225% ב-3 קומות וגג רעפים, קווי בניין שקבעה התוכנית מתייחסת לפרצלציה שונה מהיום, כפי המופיע בתשריט המצ"ב, תכנית בנייה 80%, גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.8 מ', שטח מינימלי ליח"ד חדשה הינו 75 מ"ר, קביעת הוראות בינוי ועיצוב מפורטות.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים (איכו"ס, שפ"ע ותברואה). חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם. חו"ד מחלקת תברואה : לא התקבלה תשובה מהגורם. חו"ד מחלקת שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם. לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין המלצת ועדת שימור ודרישתם לצמצם 2 קומות בחזית דרומית של המבנה. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : ע"פ מדיניות אגריפס בחלקות הגובלות בחזית האחורית בחלקות בייעוד מגורים, יותר בינוי בגובה של עד 5 קומות ומעליהן גג רעפים ללא הגבהה. תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חניה גבוה. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בית מבנה קיים, בן קומה אחת וגג רעפים, בעל דירה אחת והקמת בניין בן 5 קומות גג רעפים ו 21 קומות מרתף, בניית 9 יח"ד וחנוות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידת אדמה. בניה בקיר משותף עם חלקה מס' 115 וחלקה מס' 116 בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר, סה"כ 10 מחסנים.		

קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזיתות קדמיות צפונית ומערבית – 3 מ' מגבול המגרש חזיתות צידיות מזרחית ודרומית – 2 מ' מגבול המגרש. על פי מדיניות התכנון ניתן לבקש קווי בניין 0 בכל החזיתות ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב ומאחר ומדובר במרקם המאופיין בבינוי כזה. הבינוי המוצע בתוך קו בנין למעט מרפסות זיזיות בחזיתות צפונית ומערבית. תכנית החלה במגרש הינה 4524 סעיף 10(7)(ב) ועל פיה "...ובלבד שלא יבלוט יותר מ-1.5 מ' ..." -אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 307.3 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : – עומד במותר ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות (לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים). מחסנים : בבקשה מוצע 9 מחסנים ב קומות המרתף. תכנית החלה במגרש 4524 איננה מתייחסת למחסנים, אך כפופה לתכנית מתאר 62 ע"כ המחסנים נבחנים ע"פ תכנית המתאר, ויש לעמוד ב – 8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 31.73 מ"ר. בבקשה מוצע שטחי אחסנה בסך 62.11 מ"ר. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. יש לציין גובה מחסן (עד +2.20 מ') יש לציין שטח המחסן במ"ר.		

מרפסות : מוצעות מרפסות זיזיות אשר חלקן מקורות בחזיתות צפונית ומערבית. תכנית החלה במגרש הינה 4524 סעיף 10(7)(ב)..."ובלבד שלא יבלוט יותר מ-1.5 מ' "...-אין מניעה לאשר. ע"פ תשריט תכנית 4524, רח' שבת צדק הינו שביל להולכי רגל ולא ניתן להציע מרפסות מעל שביל להולכי רגל, אך ע"פ gis יעוד הקרקע נראה כדרכים משולבות. ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות לרחוב זה. ממ"ק / ממ"ד : בבקשה מוצעים ממ"דים בתוך קוי הבנין – אין מניעה לאשר. תברואה : לא התקבל תשובה מהגורם. עצים : 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. ע"פ התצ"א קיים עץ צמוד בדרום לחלקה יש להוסיפו ולסמנו לכריתה/ שימור. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת. יש להציג ע"ג ההרמוניקה את הגמל מים. יש לקבל הבהרה בעניין הגז.		

ניקוז מי נגר : לא הוצג בהרמוניקה סכמת חלחול – יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמה חלחול + חישוב. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן 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 : 4524 תחילת תוקף : 24/11/1994 ייעוד הקרקע : דרך קיימת או מאושרת חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 20/05/2026 ע"י זבריקו בת אל כמפורט : אין התנגדות לתכנית עפ"י תכנית מאושרת מס' 4524 יח"ד מעל 50 מטר נדרשות למ"ח בתכנית הנ"ל היח"ד המוצעות הינן פחות 50 מטר ולכן אין דרישה לתכנון מ"ח . התייחסות מח' תיכנון עיר :	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

חניה - בהתאם לחוות דעת תושיה אין צורך בהתקנת מקומות חניה וזאת אור התכנית המאושרת הקובעת פטור לדירות עד 50 מ"ר. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 13/04/2026 ע"י שילת קורזובסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לא התקבלה תשובה מהגורם. חו"ד מחלקת שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. מיום 30/11/2025 ע"י פוני שחר. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית ע"י מהנדס שרעבי איתי מיום 08/04/2025 לאשר את הבקשה. חו"ד ועדה מחוזית : לא התקבלה תשובה מהגורם תוך 45 יום. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : ע"פ מדיניות אגריפס בחלקות הגובלות בחזית האחורית בחלקות בייעוד מגורים, יותר בינוי בגובה של עד 5 קומות ומעליהן גג רעפים ללא הגבהה. תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חניה גבוה. חו"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות :		

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בית מבנה קיים, בן קומה אחת וגג רעפים, בעל דירה אחת והקמת בניין בן 5 קומות גג רעפים ו 21 קומות מרתף, בניית 9 יח"ד וחנות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידת אדמה. בניה בקיר משותף עם חלקה מס' 115 וחלקה מס' 116 בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר, סה"כ 10 מחסנים. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזיתות קדמיות צפונית ומערבית – 3 מ' מגבול המגרש חזיתות צידיות מזרחית ודרומית – 2 מ' מגבול המגרש. על פי מדיניות התכנון ניתן לבקש קווי בניין 0 בכל החזיתות ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב ומאחר ומדובר במרקם המאופיין בבינוי כזה. הבינוי המוצע בתוך קו בנין למעט מרפסות זיזיות בחזיתות צפונית ומערבית. תכנית החלה במגרש הינה 4524 סעיף 10(7)(ב) ועל פיה ... "ובלבד שלא יבלוט יותר מ-1.5 מ' " ... -אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי : 307.3 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : – עומד במותר ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות (לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים).		

מחסנים : בבקשה מוצע 9 מחסנים ב קומות המרתף. תכנית החלה במגרש 4524 איננה מתייחסת למחסנים, אך כפופה לתכנית מתאר 62 ע"כ המחסנים נבחנים ע"פ תכנית המתאר, ויש לעמוד ב – 8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 31.73 מ"ר. בבקשה מוצע שטחי אחסנה בסך 62.11 מ"ר. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. יש לציין גובה מחסן (עד +2.20 מ') יש לציין שטח המחסן במ"ר. מרפסות : מוצעות מרפסות זיזיות אשר חלקן מקורות בחזיתות צפונית ומערבית. תכנית החלה במגרש הינה 4524 סעיף 10(7)(ב)..."ובלבד שלא יבלוט יותר מ-1.5 מ' ..." -אין מניעה לאשר. ע"פ תשריט תכנית 4524, רח' שבת צדק הינו שביל להולכי רגל ולא ניתן להציע מרפסות מעל שביל להולכי רגל, אך ע"פ gis יעוד הקרקע נראה כדרכים משולבות. ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות לרחוב זה. ממ"ק / ממ"ד : בבקשה מוצעים ממ"דים בתוך קוי הבנין – אין מניעה לאשר. תברואה : לא התקבל תשובה מהגורם. עצים : 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. ע"פ התצ"א קיים עץ צמוד בדרום לחלקה יש להוסיפו ולסמנו לכריתה/ שימור. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת. יש להציג ע"ג ההרמוניקה את הגמל מים. יש לקבל הבהרה בעניין הגז. ניקוז מי נגר : לא הוצג בהרמוניקה סכמת חלחול – יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמה חלחול + חישוב. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
הריסת בית מבנה קיים, בן קומה אחת וגג רעפים, בעל דירה אחת והקמת בניין בן 5 קומות גג רעפים ו 21 קומות מרתף, בניית 9 יח"ד וחנות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידת אדמה. בניה בקיר משותף עם חלקה מס' 115 וחלקה מס' 116 בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר, סה"כ 10 מחסנים.	10/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	אישור משרד הבריאות
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים (איכו"ס, שפ"ע ותברואה).

חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

חו"ד מחלקת תברואה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

חו"ד מחלקת שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם.

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין המלצת ועדת שימור ודרישתם לצמצם 2 קומות בחזית דרומית של המבנה.

חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית :

ע"פ מדיניות אגריפס בחלקות הגובלות בחזית האחורית בחלקות בייעוד מגורים, יותר בינוי בגובה של עד 5 קומות ומעליהן גג רעפים ללא הגבהה.

תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חניה גבוה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הריסת בית מבנה קיים, בן קומה אחת וגג רעפים, בעל דירה אחת והקמת בניין בן 5 קומות גג רעפים ו 21 קומות מרתף, בניית 9 יח"ד וחנות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידת אדמה.

בניה בקיר משותף עם חלקה מס' 115 וחלקה מס' 116

בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמות, סה"כ 10 מחסנים.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזיתות קדמיות צפונית ומערבית – 3 מ' מגבול המגרש

חזיתות צידיות מזרחית ודרומית – 2 מ' מגבול המגרש.

על פי מדיניות התכנון ניתן לבקש קווי בניין 0 בכל החזיתות ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב ומאחר ומדובר במרקם המאופיין בבינוי כזה.

הבינוי המוצע בתוך קו בנין למעט מרפסות זיזיות בחזיתות צפונית ומערבית. תכנית החלה במגרש הינה 4524 סעיף 10(7)ב ועל פיה "...ובלבד שלא יבלוט יותר מ-1.5 מ' ...-אין מניעה לאשר.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 307.3 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה : – עומד במותר ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות (לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים).

מחסנים :

בבקשה מוצע 9 מחסנים ב קומות המרתף. תכנית החלה במגרש 4524 איננה מתייחסת למחסנים, אך כפופה לתכנית מתאר 62 ע"כ המחסנים נבחנים ע"פ תכנית המתאר, ויש לעמוד ב – 8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 31.73 מ"ר.

בבקשה מוצע שטחי אחסנה בסך 62.11 מ"ר. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.

יש לציין גובה מחסן (עד 2.20 + מ')

יש לציין שטח המחסן במ"ר.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיזיות אשר חלקן מקורות בחזיתות צפונית ומערבית. תכנית החלה במגרש הינה 4524 סעיף 10(7)(ב)... "ובלבד שלא יבלוט יותר מ-1.5 מ' " ... -אין מניעה לאשר.

ע"פ תשריט תכנית 4524, רח' שבת צדק הינו שביל להולכי רגל ולא ניתן להציע מרפסות מעל שביל להולכי רגל, אך ע"פ gis יעוד הקרקע נראה כדרכים משולבות. ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות לרחוב זה.

ממ"ק / ממ"ד :

בבקשה מוצעים ממ"דים בתוך קוי הבנין – אין מניעה לאשר.

תברואה :

לא התקבל תשובה מהגורם.

עצים :

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.

ע"פ התצ"א קיים עץ צמוד בדרום לחלקה יש להוסיפו ולסמנו לכריתה/ שימור.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת. יש להציג ע"ג ההרמוניקה את הגמל מים. יש לקבל הבהרה בעניין הגז.

ניקוז מי נגר :

לא הוצג בהרמוניקה סכמת חלחול – יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמה חלחול + חישוב.

סימונים גרפיים :

a. על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית.

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 - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2022/0299.01</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת בקומת גג, מרפסות זיז, חלוקה מחדש למחסנים . שינויים פנימיים ושינוי חומר מעקות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זאב בכר 10 תמא 38 בעמ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בנימין זאב באכר 10 , מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30010	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	6	אזור מגורים 1 מיוחד	894
30010ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/299.01 – רח' זאב באכר 10 תמ"א 38/1 - תכנית שינויים

מהות הבקשה :

בתאריך 31/03/2025 הופק היתר בניה בתיק מס' 2022/299.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 3 קומות בעל 9 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגר הבקשה התווספו 1.5 קומות חדשות ו-4 יח"ד חדשות. סה"כ 13 יח"ד

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

השינויים המוצעים במסגרת הבקשה :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

שינויים בפיתוח שטח

יצירת שער כניסה בחזית צפונית ובחזית מזרחית.

הרחקת חניות עד גבול חלקה

שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים

פריצת פתחים בקירות החניון

הצבת מתקן אצירת אשפה

קומה 1, מפלס +3.02 :

יח"ד מס' 1- מוצעים שינויים בתכנון פנימי, שינויים בפתחים וריצוף חצר בהגבהה.

מסתור כביסה בחזית צפונית.

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית.

קומה 2, מפלס +6.06 :

יח"ד מס' 5 - שינויים בתכנון פנימי.

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית.

קומה 3, מפלס +9.13 :

יח"ד מס' 7 - שינויים בתכנון פנימי.

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית.

קומה 4, מפלס +12.60 :

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית.

קומה 5, מפלס +16.10 :

יח"ד מס' 12 - שינויים בתכנון פנימי כולל שינוי במהלך מדרגות.

מרפסת זיז לא מקורה בחזית מזרחית.

קומת גג, מפלס +19.80 :

- המשך גרם מדרגות פנימיות מתוך יח"ד 12 וחדר יציאה לגג.

-מרפסת גג עבור יח"ד 12.

- שינוי מעקה בנוי למעקה ברזל.

-שינויים בקומת גג

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קומת קרקע, מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח שטח – אין מניעה לאשר. יצירת שער כניסה בחזית צפונית ובחזית מזרחית – להבהיר שימוש לשערים אלו ע"ג ההרמוניקה או מול הצוות המקצועי. הרחקת חניות עד גבול חלקה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים- אין מניעה לאשר. לא מוצע תוספת שטחים ומס' המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד. פריצת פתחים בקירות החניון – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור בקרה הנדסית. הצבת מתקן אצירת אשפה- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת תברואה . קומה 1, מפלס +3.02 : יח"ד מס' 1- מוצעים שינויים בתכנון פנימי, שינויים בפתחים וריצוף חצר בהגבהה – הנ"ל בתחום קוי הבניין מסתור כביסה בחזית צפונית - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומה 2, מפלס +6.06 :

יח"ד מס' 5 - שינויים בתכנון פנימי - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומה 3, מפלס +9.13 : יח"ד מס' 7 - שינויים בתכנון פנימי – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומה 4, מפלס +12.60 : מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומה 5, מפלס +16.10 : יח"ד מס' 12 - שינויים בתכנון פנימי כולל שינוי במהלך מדרגות – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומת גג, מפלס +19.80 : - המשך גרם מדרגות פנימיות מתוך יח"ד 12 וחדר יציאה לגג – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח עיקרי מוצע ועמידה בשטח מותר ע"פ היתר מקורי לתמ"א 38 תוספות. יש לחשב את גרם המדרגות במפלס אחד. -מרפסת גג עבור יח"ד 12. - שינוי מעקה בנוי למעקה ברזל - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר. -שינויים בקומת גג – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. אישורי מחלקות העיריה : חוות דעת הנדסית – טרם הושלם. תנאי להפצה לגורמים יהיה השלמת אישור בקרה הנדסית.		

תברואה- לאשר את הבקשה, מיום 02/07/2026 ע"י שני מזרחי. הסדרי תנועה- נדרש. לא הופנה בעת פתיחת תיק – יש להשלים. אדריכל העיר – יש להשלים כתנאי למתן היתר. התנגדויות : לא בוצע הליך פרסומי, ע"פ נתוני המערכת בפתיחת התיק הושלמו 100% הסכמות. לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים : יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30010ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : קומת קרקע, מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח שטח – אין מניעה לאשר. יצירת שער כניסה בחזית צפונית ובחזית מזרחית – להבהיר שימוש לשערים אלו ע"ג ההרמוניקה או מול הצוות המקצועי. הרחקת חניות עד גבול חלקה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים- אין מניעה לאשר. לא מוצע תוספת שטחים ומס' המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד.	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

פריצת פתחים בקירות החניון – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור בקרה הנדסית. הצבת מתקן אצירת אשפה- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת תברואה . קומה 1, מפלס +3.02 : יח"ד מס' 1- מוצעים שינויים בתכנון פנימי, שינויים בפתחים וריצוף חצר בהגבהה – הנ"ל בתחום קוי הבניין מסתור כביסה בחזית צפונית - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומה 2, מפלס +6.06 : יח"ד מס' 5 - שינויים בתכנון פנימי - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומה 3, מפלס +9.13 : יח"ד מס' 7 - שינויים בתכנון פנימי – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומה 4, מפלס +12.60 : מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומה 5, מפלס +16.10 : יח"ד מס' 12 - שינויים בתכנון פנימי כולל שינוי במהלך מדרגות – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד. קומת גג, מפלס +19.80 : - המשך גרם מדרגות פנימיות מתוך יח"ד 12 וחדר יציאה לגג – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח עיקרי מוצע ועמידה בשטח מותר ע"פ היתר מקורי לתמ"א 38 תוספות. יש לחשב את גרם המדרגות במפלס אחד.		

-מרפסת גג עבור יח"ד 12. - שינוי מעקה בנוי למעקה ברזל - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר. -שינויים בקומת גג – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. אישורי מחלקות העיריה : חוות דעת הנדסית – טרם הושלם. תנאי להפצה לגורמים יהיה השלמת אישור בקרה הנדסית. תברואה- לאשר את הבקשה, מיום 02/07/2026 ע"י שני מזרחי. הסדרי תנועה- נדרש. לא הופנה בעת פתיחת תיק – יש להשלים. אדריכל העיר – יש להשלים כתנאי למתן היתר. התנגדויות : לא בוצע הליך פרסומי, ע"פ נתוני המערכת בפתיחת התיק הושלמו 100% הסכמות. לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים : יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	2
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	3

	4 אישור בקרה הנדסית

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

שינויים בפיתוח שטח – אין מניעה לאשר.

יצירת שער כניסה בחזית צפונית ובחזית מזרחית – להבהיר שימוש לשערים אלו ע"ג ההרמוניקה או מול הצוות המקצועי.

הרחקת חניות עד גבול חלקה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים- אין מניעה לאשר. לא מוצע תוספת שטחים ומס' המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד.

פריצת פתחים בקירות החניון – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור בקרה הנדסית.

הצבת מתקן אצירת אשפה- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת תברואה .

קומה 1, מפלס +3.02 :

יח"ד מס' 1- מוצעים שינויים בתכנון פנימי, שינויים בפתחים וריצוף חצר בהגבהה – הנ"ל בתחום קוי הבניין

מסתור כביסה בחזית צפונית - אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומה 2, מפלס +6.06 :

יח"ד מס' 5 - שינויים בתכנון פנימי - אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומה 3, מפלס +9.13 :

יח"ד מס' 7 - שינויים בתכנון פנימי – אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומה 4, מפלס +12.60 :

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומה 5, מפלס +16.10 :

יח"ד מס' 12 - שינויים בתכנון פנימי כולל שינוי במהלך מדרגות – אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז לא מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומת גג, מפלס +19.80 :

- המשך גרם מדרגות פנימיות מתוך יח"ד 12 וחדר יציאה לגג – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח עיקרי מוצע ועמידה בשטח מותר ע"פ היתר מקורי לתמ"א 38 תוספות. יש לחשב את גרם המדרגות במפלס אחד.

-מרפסת גג עבור יח"ד 12.

- שינוי מעקה בנוי למעקה ברזל - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר.

-שינויים בקומת גג – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

אישורי מחלקות העיריה :

חוות דעת הנדסית – טרם הושלם. תנאי להפצה לגורמים יהיה השלמת אישור בקרה הנדסית.

תברואה- לאשר את הבקשה, מיום 02/07/2026 ע"י שני מזרחי.

הסדרי תנועה- נדרש. לא הופנה בעת פתיחת תיק – יש להשלים.

אדריכל העיר – יש להשלים כתנאי למתן היתר.

התנגדויות :

לא בוצע הליך פרסומי, ע"פ נתוני המערכת בפתיחת התיק הושלמו 100% הסכמות. לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים :

יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2013/0424.02</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת בקומת הקרקע, ותוספת בניה, מחסן וממ"ד בקומת המרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת לחר ליאורה
עורך הבקשה	אזולאי רבקה
מתכנן השלד	מהנדס קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 9 , קרית משה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1658	תחילת תוקף	03/03/1972			
א2253	תחילת תוקף	26/08/1982			
א2253	תחילת תוקף	26/08/1982			
א2253	תחילת תוקף	26/08/1982			
א2253	תחילת תוקף	26/08/1982			
ג30157	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			
ב115	התקבלה תכנית בינוי	10/03/2004			

תאור הבקשה

במבנה קיים ברחוב הרב צבי יהודה מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה בחזית דרומית.

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז בחזית זו ואליה מוצעות מדרגות מהרחוב.

בקומת המרתף מתחת מוצע שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	רקע : הבקשה נדונה בר"ר בתאריך 02/05/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת מדרגות כניסה לדירה דרך מרפסת זיז מעבר לקווי הבניין. בתת הקרקע מוצע שטח עיקרי- ניתן לאשר בכפוף להוכחת יתרת זכויות, וכן בכפוף לפרסום הקלה של תוספת קומה. מחסן- ניתן לאשר אך ורק בכפוף להוכחה שלא קיים מחסן נוסף, בכפוף לכך שמפרסמים הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר, ובתכנון שונה המאפשר גישה לשאר הדיירים לנכסיהם ולא דרך דיירים אחרים. ממ"ד- לא ניתן לאשר בתת הקרקע משום שמונע מהשכנים את הממ"דים עבורם בעמודה, נדרש לתכנן בקומת הקרקע בלבד, ולתת תכנית צל לשאר השכנים. כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת בהתאם לחוו"ד אדריכלית מתאריך 02/05/2024. פורסמו הקלות : -הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה נותרות -הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של

עד 20 מ"ר במקום 7% משטח הדחירה העיקרי. לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר		
	12/07/2026 26/03/2026	חוות דעת תכנונית השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה נותרות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 7% משטח הדחירה העיקרי		
חוות דעת אדריכלית מוצע שטח עיקרי בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת יתרת זכויות. מוצעת מרפסת זיז ומדרגות לכניסה מעבר לקווי הבניין- לא ניתן לאשר זאת. בתת הקרקע מוצע שטח עיקרי- ניתן לאשר בכפוף להוכחת יתרת זכויות, וכן בכפוף לפרסום הקלה של תוספת קומה. מחסן- ניתן לאשר אך ורק בכפוף להוכחה שלא קיים מחסן נוסף, בכפוף לכך שמפרסמים הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר, ובתכנון שונה המאפשר גישה לשאר הדיירים לנכסיהם ולא דרך דיירים אחרים. ממ"ד- לא ניתן לאשר בתת הקרקע משום שמונע מהשכנים את הממ"דים עבורם בעמודה, נדרש לתכנן בקומת הקרקע בלבד, ולתת תכנית צל לשאר השכנים. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת אדריכלית מוצע שטח עיקרי בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת יתרת זכויות. מוצעת מרפסת זיז ומדרגות לכניסה מעבר לקווי הבניין- לא ניתן לאשר זאת.	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בתת הקרקע מוצע שטח עיקרי- ניתן לאשר בכפוף להוכחת יתרת זכויות, וכן בכפוף לפרסום הקלה של תוספת קומה. מחסן- ניתן לאשר אך ורק בכפוף להוכחה שלא קיים מחסן נוסף, בכפוף לכך שמפרסמים הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר, ובתכנון שונה המאפשר גישה לשאר הדיירים לנכסיהם ולא דרך דיירים אחרים. ממ"ד- לא ניתן לאשר בתת הקרקע משום שמונע מהשכנים את הממ"דים עבורם בעמודה, נדרש לתכנן בקומת הקרקע בלבד, ולתת תכנית צל לשאר השכנים. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי קיימת תכנית בינוי- חתך עקרוני במערכת. תכניות כפופות : 1658, 2253א, 3588, 9700, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סעיף סטייה ניכרת בחלקה הנדונה	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיימת תכנית בינוי- חתך עקרוני במערכת. ע"ב מציע תוספת בצד הקומה הקיימת בתוך קווי הבניין- אין מניעה לאשר. כמו"כ מוצעת מרפסת זיו בחזית זו אולם מעבר לקווי הבניין- עפ"י תכנית זו לא ניתן לחרוג מקווי הבניין, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת זו. כמו"כ מוצעות מדרגות לכניסה פרטית לבית- לא ניתן לאשר כניסה פרטית לבית, וכן לא ניתן לאשר מדרגות אלו מעבר לקווי הבניין. מוצעת קומה נוספת מתחת לדירה- מאחר ומדובר בקומה נוספת בבניין מעבר לארבע הקומות מותרות בחתך- יש לפרסם הקלה לתוספת קומה בבניין. קווי בניין המרפסת המוצעת בקומת הקרקע והמדרגות- מוצעים מעבר לקווי הבניין, לא ניתן לאשר. מספר קומות מוצעת קומה חמישית בקומת המרתף- יש לפרסם הקלה לתוספת קולה מבר למותר פ"י חתך התב"ע. גבהים		

לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
מותר 120% משטח החלקה.		
ע"ב לא מציג כמה שטח קיים בחלקה, ומציע שטח ללא הסבר מנין השטחים.		
יש להוכיח את מקור הזכויות בהן ע"ב מציע להשתמש.		
מוצע : 68.76 מ"ר.		
עד להוכחת שטחים- לא ניתן לאשר את השטח המוצע כיוון שלא ברור האם נוצלו כל השטחים? ואיך זה מתחלק לכלל השכנים?		
שטחי שרות :		
מוצע שטח עבור ממ"ד בסך : 9.36 מ"ר + קירות, סה"כ : 12.63 מ"ר		
השטח העודף על 9.00 מ"ר מחושב כשטח עיקרי.		
את שטח הממ"ד המינימלי אין מניעה לאשר לדייר.		
מוצע שטח למחסן בסך : 17.68 מ"ר, אולם לא פורסמה הקלה למחסן עד 20 מ"ר.		
יש לפרסם הקלה בנידון.		

מוציא שטחים עבור מדרגות. המדרגות החיצוניות לא מקורות ולכן לא נדרש לחשב אותם. המדרגות הפנימיות הן שטח עיקרי ומאחר וכבר חושבו בקומה מעל- לא נדרש לחשב שוב גם בקומה מתחת. ממדים מוצע ממ"ד בתת הקרקע, מאחר ולא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע כי זה מונע מהשכנים מעל לקבל ממ"ד- יש לתכנן את הממ"ד בקומת הקרקע. שטח הממ"ד המינימלי ניתן לאישור. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מחסן		

בתת הקרקע מוצע מחסן של 17.68 מ"ר, לא פורסמה הקלה למחסן עד 20 מ"ר, יש לפרסם הקלה בנידון. יש להציג תכנית צל למחסנים לדיירי כל הכניסה. כמו"כ השטח המוצע בתת הקרקע חוסם את המעבר שהיה לחדר ההסקה ולמחסן קיים, וע"ב מציגה מעבר דרך מחסן אחר, ולא מחתימה את הדייר בכך, ואף לא מיידעת אותו. התכנון בקומה זו לא ראלי מאחר וחוסם דיירים אחרים מלגשת לנכסים שלהם. כמו"כ יתכן ולדייר קיים מחסן – נדרש להציג תשריט בית משותף בו מוכח כי לדייר לא קיים מחסן מוצמד אליו מאחר ולא ניתן לקבל מעבר למחסן אחד לדירה. מרפסות מוצעת מרפסת זיז בחית דרומית לדירה הקיימת, כמו"כ מוצעות אליה מדרגות וכניסה פרטית. לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה כאשר כבר קיימת כניסה, אלא רק כניסה אחת. כמו"כ לא ניתן לאשר מדרגות כניסה לדירה זו, מאחר ולא מופיעות בתב"ע ומוצעות מעבר לקווי הבניין. המרפסת מוצעת מעבר לקווי הבניין- לא ניתן לאשר אותה מעבר לקווי הבניין לפי תב"ע זו. שטח המרפסת : 15.69 מ"ר תימוכין קניינים בשטח משותף עבור הממ"ד נדרשים חתימות של 1/3 ומתוכם 2/3 מהעמודה, מיקומי שאר התוספות תואם תב"ע ולכן לא נדרשות חתימות מעבר לכך. הוגשו 5 חתימות, מאחר ומדובר ב-3 נכנסות שבכל אחת מהן לפחות 6 דיירים, נדרש להשלים את החתימות ל-1/3 מהחלקה. תנאים טרם דיון		

התקבלה דחיה ע"י מחלקת שפ"ע מתאריך 07/11/2023 ע"י המערכת בגין חובר במסמכים. התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אוז מעיין מתאריך 31/12/2023 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית מוצע שטח עיקרי בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת יתרת זכויות. מוצעת מרפסת זיז ומדרגות לכניסה מעבר לקווי הבניין- לא ניתן לאשר זאת. בתת הקרקע מוצע שטח עיקרי- ניתן לאשר בכפוף להוכחת יתרת זכויות, וכן בכפוף לפרסום הקלה של תוספת קומה. מחסן- ניתן לאשר אך ורק בכפוף להוכחה שלא קיים מחסן נוסף, בכפוף לכך שמפרסמים הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר, ובתכנון שונה המאפשר גישה לשאר הדיירים לנכסיהם ולא דרך דיירים אחרים. ממ"ד- לא ניתן לאשר בתת הקרקע משום שמונע מהשכנים את הממ"דים עבורם בעמודה, נדרש לתכנן בקומת הקרקע בלבד, ולתת תכנית צל לשאר השכנים.		

1. הקלה בשונה מנספח הבינוי	28/06/2023	הכנת נוסח פרסום
2. הקלה מקו בנין - לצורך ממ"ד ומחסן ומרפסת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בר"ר בתאריך 02/05/2024

ונדחתה במתכונת המוצעת

מפאת מדרגות כניסה לדרה דרך מרפסת זיז מעבר לקווי הבניין.

בתת הקרקע מוצע שטח עיקרי- ניתן לאשר בכפוף להוכחת יתרת זכויות, וכן בכפוף לפרסום הקלה של תוספת קומה.

מחסן- ניתן לאשר אך ורק בכפוף להוכחה שלא קיים מחסן נוסף, בכפוף לכך שמפרסמים הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר, ובתכנון שונה המאפשר גישה לשאר הדיירים לנכסיהם ולא דרך דיירים אחרים.

ממ"ד- לא ניתן לאשר בתת הקרקע משום שמונע מהשכנים את הממ"דים עבורם בעמודה, נדרש לתכנן בקומת הקרקע בלבד, ולתת תכנית צל לשאר השכנים.

כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת בהתאם לחוו"ד אדריכלית מתאריך 02/05/2024.

פורסמו הקלות :

-הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה נותרות

-הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 7% משטח הדחירה העיקרי.

לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2018/0365.02</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לורמן עופר
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

מבוא צלמונה 1 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	180	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1310028	תחילת תוקף	27/01/2025			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות, ברח' מבוא צלמונה 1 גוש : 30245 חלקה : 180.

מצב מוצע :

במבנה קיים מוצעת תוספת בניה ע"ג מרפסת קיימת לדירה קיימת בקומה שביעית. התוספת מוצעת בשתי חזיתות שונות, כמ"כ מוצע לשנות את מיקום דלת הכניסה למיקום קודם שהיה טרם ביצעו בקשה לשינויים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניה שאינה בהינף אחד."

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 180, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הני"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים, ככל ותחליט הועדה שלא לזמן את המתנגדים, המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. מוצע בבקשה תוספת שטחים מותרים עפ"י נספח בינוי, אך בחריגה של שלביות ביצוע- פורסמה הקלה כנדרש, אין מניעה לאשר.
22/06/2026	חוות דעת תכנונית	
24/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	בניה שלא בהינף אחד
05/08/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת	הבקשה כוללת בניה מצומצמת מהשטחים שניתנו לתב"ע ולכן נוגדת הוראות התכנית לגבי הינף אחד, יש להשלים את כל הבנוי המתאפשר מכח התכנית או לחלופין . לתקן את שלביות ביצוע באמצעות תב"ע חדשה בסמכות מקומית . חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת עפ"י נספח בינוי. מוצע שינוי מהנספח מאחר והתב"ע הופקדה לאחר 01/01/2023 לא ניתן לבקש הקלות כלל, ולכן מכיוון ומדובר בשינוי חיצוני ויידרש לגביו פרסום הקלה- שינוי מנספח בינוי, לא ניתן לאשר זאת, ועל ע"ב להציע זהה לנספח הבינוי. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת עפ"י נספח בינוי. מוצע שינוי מהנספח מאחר והתב"ע הופקדה לאחר 01/01/2023 לא ניתן לבקש הקלות כלל, ולכן מכיוון ומדובר בשינוי חיצוני ויידרש לגביו פרסום הקלה- שינוי מנספח בינוי, לא ניתן לאשר זאת, ועל ע"ב להציע זהה לנספח הבינוי. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	14/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1310028	09/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 27/01/2025 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : ----- התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מס' יח"ד המירבי יהיה כמצויין בסעיף א' שלהלן ובהתאם למסומן בנספח הבינוי. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1 קווי הבניין המפורטים בתשריט נספח בינוי קיים נספח בינוי מפרוט שהינו מנחה בלבד, למעט העניינים הבאים שהם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. הבקשה מוצעת לפי נספח הבינוי, אולם היקף וקונטור הבינוי אינם תואמים למוצע בנספח הבינוי. בנספח הבינוי ישנו קונטור מסוים וממוקמת מרפסת במיקום מסוים, המבקש מציע קונטור שונה ומיקום של מרפסת במיקום שונה. בחזיתות הוא לא מציג קונטור שונה אלא נראה כי הכל זהה לתב"ע. מאחר והתב"ע הופקדה לאחר 01/01/2023 לא ניתן לבקש הקלות כלל, ולכן מכיוון ומדובר בשינוי חיצוני ויידרש לגביו פרסום הקלה- שינוי מנספח בינוי, לא ניתן לאשר זאת, ועל ע"ב להציע זהה לנספח הבינוי.		

קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין שסומנו ע"י מחלקת מידע בתיק המידע. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא מוצעת יח"ד נוספת אלא הרחבה של יח"ד קיימת בלבד. שטחי בניה שטחים עיקריים : עפ"י השרטוט נראה כי מוצע שטח פחות מהמותר עפ"י התב"ע		

בכדי לאפשר מרפסת גדולה יותר. מאחר והתב"ע הופקדה לאחר 01/01/2023 לא ניתן לבקש הקלות כלל, ולכן מכיוון ומדובר בשינוי חיצוני ויידרש לגביו פרסום הקלה- שינוי מנספח בינוי, לא ניתן לאשר זאת, ועל ע"ב להציע זהה לנספח הבינוי. סה"כ השטח המוצע : 91.10 מ"ר. שטחי שרות : לא רלוונטי ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי		

מרפסות זיז לא רלוונטי שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. אכן מוצעת כל התוספת המותר בתב"ע תימוכין קניינים בשטח משותף תואם תב"ע לא נדרש תנאים טרם דיון עפ"י המערכת לא נדרשו תנאים טרם דיון. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות.		

חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת עפ"י נספח בינוי. מוצע שינוי מהנספח מאחר והתב"ע הופקדה לאחר 01/01/2023 לא ניתן לבקש הקלות כלל, ולכן מכיוון ומדובר בשינוי חיצוני ויידרש לגביו פרסום הקלה- שינוי מנספח בינוי, לא ניתן לאשר זאת, ועל ע"ב להציע זהה לנספח הבינוי.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים, ככל ותחליט הועדה שלא לזמן את המתנגדים, המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

מוצע בבקשה תוספת שטחים מותרים עפ"י נספח בינוי, אך בחריגה של שלביות ביצוע- פורסמה הקלה כנדרש, אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2018/0435.01</u>
מספר סידורי	<u>84</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	הדרי דניאל זאב
עורך הבקשה	הנדסאי אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	מהנדס חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

גואטמלה 8 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	164	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984	6	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

-בתאריך 04.07.2018 ת.ב. 18/435 ובו אושר "תוספות בניה", בהיתר זה אושרה תוספת בינוי וממ"ד ליח"ד תחת דירת המבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

הבקשה מוצעת כתוספת לבניין קיים בן 3 קומות הכולל 3 כניסות ומשמש למגורים ברח' גואטמלה 8, קריית יובל, גוש : 30413 חלקה : 164.

מצב מוצע :

קומה א מפלס +3.00 : מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי הכולל בתוכו ממ"ד.

המוצע אושר בתוכנית צל בהיתר קודם מספר 18/435.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

נדרש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 164, 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	
08/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי ולקומה מתחת, הושלמו תנאים טרם דיון, אך לא בוצע פרסום הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד יש להוסיף תוכנית צל לממ"ד- לאחר תיקון ההערות יש לבצע פרסום הקלה.
	שלביות ביצוע :
	עפ"י סעיף 9(ד)(1) : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו' יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאם לנספח בינוי-יש לתקן את חישוב השטחים, להציג תוכנית צל לממ"ד ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה- לאחר תיקון התוכנית נדרש לבצע פרסום. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3194 תחילת תוקף : 26/12/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *3194 תחילת תוקף 26.10.1984, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 3194 יש סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה בניה, קווי בניין וגודל תוספת הבניה.	15/06/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס h, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית ובחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.01.2026 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה- אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בתוך קווי בניין בשטח של 9.11 מ"ר- יש לצמצם ל-9 מ"ר המותרים- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ד)(1) : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון- יש		

לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. תימוכין קניינים : ל"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה- ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי ולקומה מתחת, הושלמו תנאים טרם דיון אך לא בוצע פרסום הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד- לאחר תיקון ההערות יש לבצע פרסום הקלה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"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

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
לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי ולקומה מתחת, הושלמו תנאים טרם דיון, אך לא בוצע פרסום הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד יש להוסיף תוכנית צל לממ"ד- לאחר תיקון ההערות יש לבצע פרסום הקלה.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(ד1) : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכי'יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכי'ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאם לנספח בינוי- יש לתקן את חישוב השטחים, להציג תוכנית צל לממ"ד ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה- לאחר תיקון התוכנית נדרש לבצע פרסום.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2013/0966.11</u>
מספר סידורי	<u>85</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע, ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שכטר יהושע לייב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	אליה אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

ישראל זנגויל 17, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	157	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2771	תחילת תוקף	30/07/1981			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 28/02/2022 בת.ב 2013/966.04 ובו אושר " תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד.", בהיתר זה אוש תוספות בניה לדירות, ומעטפות לדירות נוספות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות ברח' ישראל זנגויל 17 גוש 30412 חלקה: 157.

מצב מוצע :

קומה א מפלס +1.40 : מוצע בבקשה תוספת בינוי מעטפת מאושרת בהיתר מספר 13/966.04 ותוספת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד .

בניה שלא בהינף אחד

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

שינוי מיקום מרפסת מתכנית צל מאושרת.

תום מועד התנגדויות נכון 16.06.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 157, בוצע פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	מוצע בבקשה תוספת בינוי המאושר כמעטפת בהיתר קודם ותוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קידמי, פורסמו ההקלות כנדרש.

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי הכולל ממ"ד בהתאם למעטפת מאושרת בהיתר קודם ותוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמו הקלות כנדרש. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a		
	08/07/2026	חוות דעת תכנונית
חריגה מקו בניין עבור ממ"ד ומרפסת זיז בניה שלא בהינף אחד מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים. שינוי מיקום מרפסת מתכנית צל מאושרת	26/05/2026	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 להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי המאושר כמעטפת בהיתר קודם ותוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קידמי, פורסמו ההקלות כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי הכולל ממ"ד בהתאם למעטפת מאושרת בהיתר קודם ותוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמו הקלות כנדרש.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2016/0578.02</u>
מספר סידורי	<u>86</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לייטר אילנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה
מתכנן השלד	בן יעקב אבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הנרד 2, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	143	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4422	תחילת תוקף	16/01/1994			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 27/06/1996 בת.ב 83/712.06 ובו אושר " תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת קומה לדירה 8 משפ' לייטר.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות 3 מעל קומת מחסנים, ברח' הרב הנרד 2 גוש : 30437 חלקה : 143.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +3.00 חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד לדירה 8 משפ' לייטר בחריגה מקו בניין צידי,
ותוספת מעטפת מלאה לדירה 6 משפ' פארי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד .

תום מועד התנגדויות נכון 07/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 143, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק
שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומעטפת, עפ"י בדיקת המחלקה נמצא כי קיים היתר לדירה זו לתוספת קומה אשר כללה בתוך הקונטור המאושר תוספת לממ"ד, על כן לא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים לדירה אחת על כן הבקשה מובאת לדחייה.
	ממ"ד :
	מוצע ממ"ד בקומה א' מפלס +3.00 למשפח' לייטר בבדיקת

הבקשה נמצא כי יצא היתר קודם מספר 83/712.6 לדירה זו לתוספת קומה מפלס +6.00 אשר כולל גם ממ"ד בתוך קונטור התוספת המאושרת ולכן לא ניתן לאשר ממ"ד נוסף. *תוכנית צל : כמו כן לא הוגשה תוכנית צל ליתר הדירות, *הממ"ד אינו ניתן לאישור בחזית זו של הבניין אלא יש צורך לתכנן אותו בחזית הארוכה כך שכך הממ"דים בבניין יהיו באותה חזית. חוות דעת תכנונית : לא ניתן לאשר את הממ"ד היות וכבר קיים ממ"ד מאושר לדירה זו, וכן לא הוצגה תוכנית צל לממד ליתר הדירות בבניין והממ"ד מבוקש בחזית צידית של הבניין ובבניין טורי ניתן לאשר ממ"ד רק בחזית הארוכה של הבניין. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a		
	22/06/2026	חוות דעת תכנונית
לצורך ממ"ד	16/11/2025	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומעטפת, עפ"י בדיקת המחלקה נמצא כי קיים היתר לדירה זו לתוספת קומה אשר כללה בתוך הקונטור המאושר תוספת לממ"ד, על כן לא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים לדירה אחת על כן הבקשה מובאת לדחייה.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד בקומה א' מפלס +3.00 למשפח' לייטר בבדיקת הבקשה נמצא כי יצא היתר קודם מספר 83/712.6 לדירה זו לתוספת קומה מפלס +6.00 אשר כולל גם ממ"ד בתוך קונטור התוספת המאושרת ולכן לא ניתן לאשר ממ"ד נוסף.

*תוכנית צל: כמו כן לא הוגשה תוכנית צל ליתר הדירות,

*הממ"ד אינו ניתן לאישור בחזית זו של הבניין אלא יש צורך לתכנן אותו בחזית הארוכה כך שכך הממ"דים בבניין יהיו באותה חזית.

חוות דעת תכנונית :

לא ניתן לאשר את הממ"ד היות וכבר קיים ממ"ד מאושר לדירה זו, וכן לא הוצגה תוכנית צל לממד ליתר הדירות בבניין והממ"ד מבוקש בחזית צידית של הבניין ובבניין טורי ניתן לאשר ממ"ד רק בחזית הארוכה של הבניין.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1988/0295.05</u>
מספר סידורי	<u>87</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"דים ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרישנביום אברהם משה בשם 3 מבקשים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן שרה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 72, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	89	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10321	תחילת תוקף	29/06/2007			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3738	תחילת תוקף	18/07/1991			
תתל/2	תחילת תוקף	11/02/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 1991/07/24 ב-ת.ב. 01.295/1988 עבור "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו תוספות בניה והרחבות לבניין הקיים.

- בתאריך 2009/07/20 ב-ת.ב. 03.295/1988 עבור "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו לכלל הדיירים תוספת שטח עיקרי והרחבות לבניין הקיים.

מהות הבקשה המוצעת:

בנין מגורים קיים בן 10 קומות, 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת ו 5 קומות מעל, בן 19 יח"ד קיימות, הבניין כולל 2 כניסות- כניסה מרחוב אגסי וכניסה שניה מרחוב קצנלבוגן.

הבניין משמש למגורים ברח' קצנלבוגן 72, בשכונת הר נוף בירושלים, גוש : 30265, חלקה : 89.

מצב מוצע :

מקומת קרקע עד קומה ב', ממפלס +0.00 עד מפלס +5.97 : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד והכנת תוכנית צל לממ"דים בשאר הדירות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות עבורו"

"הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש"

"הקלה מנספח בינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 89, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע ועד קומה ב', בבדיקה מול רויטל טבדי התגלתה טעות בקווי הבניין שהוגשו בתיק המידע, החריגות בתוכנית נמצאות בפועל בתוך קווי הבניין ומאושרות בהתאם. כמו כן התוכנית תוקנה כנדרש- אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28.01.2026 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים", בבדיקה מול רויטל טבדי הממונה על מידע התכנוני, התגלתה טעות בתיק המידע שהתקבל עם פתיחת התיק, וקווי הבניין שסומנו אינם נכונים. החריגות המסומנות בבקשה נמצאות בפועל בתוך קווי הבניין ומאושרות

בהתאם, מאחר וכך סעיף ההריסות לא רלוונטי לבקשה זו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : תתל/2 תחילת תוקף : 11/02/2014 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *10321, תחילת תוקף 29.06.2007, אזור מגורים מיוחד. *תוכנית 10321 כפופה לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28.01.2026 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים", בבדיקה מול רויטל טבדי הממונה על מידע התכנוני, התגלתה טעות בתיק המידע שהתקבל עם פתיחת התיק, וקווי הבניין שסומנו אינם נכונים. החריגות המסומנות בבקשה נמצאות בפועל בתוך קווי הבניין ומאושרות בהתאם, מאחר וכך סעיף ההריסות לא רלוונטי לבקשה זו. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 10321 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים : שטח בנייה, קונטור הבניין, וגובה הבניין. מוצע ממ"ד ומרפסות זיז, פורסמה הקלה מנספח הבינוי- אין מניעה לאשר.	15/06/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 31.07.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם מעטפת לבניין הקיים עבור תוספות בניה כפי שמופיע בתוכנית 10321. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע עמודת ממ"דים ל 3 מבקשים בחריגה מקו בניין צידי וקו בניין קידמי, ומרפסות בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קידמי – (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) . כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין. שטח בניה- שטח עיקרי : הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. שטח בניה- שטח שירות : מוצע תוספת שטח לממ"דים- 58.17 מ"ר. ממ"ד : מקומת קרקע עד קומה ב', ממפלס +0.00 עד מפלס +5.97 : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד בגודל 19.39 מ"ר בחריגה מקו בניין צידי ומקו בניין קידמי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר בחזית הצידינית ניתן לאשר חריגה של 2/3 מקו בניין והקיר הפונה לחזית יהיה אטום, ואילו בחזית קדמית החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. מוצעת חריגה בחזית הצידינית של כ 2.75 מ' מקו בניין, כאשר החריגה המותרת הינה כ 2.47 מ', בנוסף, מוצעת חריגה בחזית הקדמית של כ 4.78 מ' מקו הבניין, כאשר החריגה המותרת הינה עד 3 מ'- לאור נסיבות החלקה מאחר ומדובר בחלקה צפופה, התקבל אישור ר"צ למיקום. כמו כן פורסמה הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות עבורו- בוצע כנדרש. הוצגה תוכנית צל לשאר הדיירים בבניין. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +3.07 : מוצע הכשרת מרפסת זיז קיימת ומקורה- בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ'- החריגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת		

מרפסת בעומק של 1.5 מ' - המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים - תוקן כנדרש. פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש - בוצע כנדרש. קומה ב', מפלס +5.97 : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה - בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ' - החריגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ' - המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים - תוקן כנדרש. פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש - בוצע כנדרש. בנוסף בהיתר מס' 1998/295.3 אושרה יציאה מחדר האמבטיה למרפסת שירות כשטח עיקרי. בהיתר זה מוצע שירות, יש להתאים להיתר - תוקן כנדרש. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.07 : מוצגת מרפסת גג ללא שהוצג עבורה היתר. יש להסיר את המרפסת מהבקשה, ולסמן את הקירוי הקיים להריסה - מרפסת גג מאושרת בהיתר מס' 1988/295.1. הריסה : בהיתר בתיק מס' 1998/295.3 אושרה תוספת בניה לפי תב"ע בחזית מזרחית צידית, במפלסים +0.00, +3.07, +5.97. בהתאם למוצג בתוכניות ועפ"י המפת מדידה, התוספת נבנתה בפועל גדולה מהמותר בתב"ע ובהיתר, וע"כ נוצרה חריגה של כ-60 ס"מ בקיר עם פתחים בחזית צידית, המהווה סטייה ניכרת מקווי בניין ומשטחי הבניה המותרים. יש לסמן להריסה את החלק הקיים ללא היתר ולהציג בהתאם להיתר האמור - בבדיקה מול רויטל טבדי התגלתה טעות בתיק המידע שהתקבל בפתיחת התיק, וקווי הבניין שסומנו אינם נכונים. החריגות המסומנות בבקשה נמצאות בפועל בתוך קווי הבניין ומאושרות בהתאם. סעיף הריסות לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : "תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניין תיבנה בהינף אחד לכל עמודה בנפרד", מוצע תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע עד קומה ב', ללא קומה ג' - היות והמבוקש אינו תואם נספח, סעיף שלביות ביצוע ל"ר.		

תימוכין קניינים : לעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכויות כאשר 50% מהחתימות הינם מבעלי הזכויות בעמודה הרלוונטית. בבניין קיימים 19 דיירים, ולכן נדרשות 7 חתימות מבעלי הזכות בבניין, ועוד 5 חתימות מבעלי הזכויות בעמודה. הוגשו 12 חתימות מבעלי הזכויות ובתוכם 5 חתימות בעמודה הרלוונטית- כאשר 3 מתוך החתומים הם המבקשים. סה"כ חתימות שכנים לעניין הממ"ד 12, ובתוכם 5 מתוך 9 מעמודת הממ"ד המוצע- עומד בנדרש. אישורי גורמים : שפ"ע- אושר, איכות סביבה – אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע ועד קומה ב', בבדיקה מול רויטל טבדי התגלתה טעות בקווי הבניין שהוגשו בתיק המידע, החריגות בתוכנית נמצאות בתוך קווי הבניין ומאושרות בהתאם. כמו כן התוכנית תוקנה כנדרש- אין מניעה לאשר.		
מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע ועד קומה ב', נדרש להציג את המרפסות כשטח מבוקש ולא כשטח קיים, להתאים את השטחים העיקרי והשירותי בבקשה הנוכחית לשטחים שאושרו בהיתר קודם, להתאים את התוכנית לבניה הקיימת בשטח, לסמן להריסה את החריגות שנבנו שלא בהתאם להיתר 1998/295.3, הושלמו תנאים טרם דיון. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +3.07 : מוצע הכשרת מרפסת זיז קיימת ומקורה- בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ'- החריגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ'-המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים. פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש- בוצע כנדרש.	28/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומה ב', מפלס +5.97 : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה- בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ'- החריגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ'-המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים. פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש- בוצע כנדרש. בנוסף בהיתר מס' 1998/295.3 אושרה יציאה מחדר האמבטיה למרפסת שירות כשטח עיקרי. בהיתר זה מוצע שירות, יש להתאים להיתר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.07 : מוצגת מרפסת גג ללא שהוצג עבורה היתר. יש להסיר את המרפסת מהבקשה, ולסמן את הקירוי הקיים להריסה. הריסה : בהיתר בתיק מס' 1998/295.3 אושרה תוספת בניה לפי תב"ע בחזית מזרחית צידית, במפלסים +0.00, +3.07, +5.97. בהתאם למוצג בתוכניות ועפ"י המפת מדידה, התוספת נבנתה בפועל גדולה מהמותר בתב"ע ובהיתר, וע"כ נוצרה חריגה של כ-60 ס"מ בקיר עם פתחים בחזית צידית, המהווה סטייה ניכרת מקווי בניין ומשטחי הבניה המותרים. יש לסמן להריסה את החלק הקיים ללא היתר ולהציג בהתאם להיתר האמור. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : תתל/2 תחילת תוקף : 11/02/2014	28/01/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *10321, תחילת תוקף 29.06.2007, אזור מגורים מיוחד. *תוכנית 10321 כפופה לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת: בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 10321 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים: שטח בנייה, קונטור הבניין, וגובה הבניין. מוצע ממ"ד ומרפסות זיז, פורסמה הקלה מנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 31.07.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם מעטפת לבניין הקיים עבור תוספות בניה כפי שמופיע בתוכנית 10321. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים: מוצע עמודת ממ"דים ל 3 מבקשים בחריגה מקו בניין צידי וקו בניין קידמי, ומרפסות בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קידמי – (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז). כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין. שטח בניה- שטח עיקרי: הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. שטח בניה- שטח שירות: מוצע תוספת שטח לממ"דים- 58.17 מ"ר.		

ממ"ד : מקומת קרקע עד קומה ב', ממפלס +0.00 עד מפלס +5.97 : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד בגודל 19.39 מ"ר בחריגה מקו בניין צידי ומקו בניין קידמי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר בחזית הצידינית ניתן לאשר חריגה של 2/3 מקו בניין והקיר הפונה לחזית יהיה אטום, ואילו בחזית קדמית החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. מוצעת חריגה בחזית הצידינית של כ 2.75 מ' מקו בניין, כאשר החריגה המותרת הינה כ 2.47 מ', בנוסף, מוצעת חריגה בחזית הקדמית של כ 4.78 מ' מקו הבניין, כאשר החריגה המותרת הינה עד 3 מ'- לאור נסיבות החלקה מאחר ומדובר בחלקה צפופה, התקבל אישור ר"צ למיקום. כמו כן פורסמה הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות עבורו- בוצע כנדרש. הוצגה תוכנית צל לשאר הדיירים בבניין. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +3.07 : מוצע הכשרת מרפסת זיז קיימת ומקורה- בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ'- החריגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ'-המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים. פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש- בוצע כנדרש. קומה ב', מפלס +5.97 : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה- בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ'- החריגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ'-המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים. פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש- בוצע כנדרש. בנוסף בהיתר מס' 1998/295.3 אושרה יציאה מחדר האמבטיה למרפסת שירות כשטח עיקרי. בהיתר זה מוצע שירות, יש להתאים להיתר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.07 : מוצגת מרפסת גג ללא שהוצג עבורה		

היתר. יש להסיר את המרפסת מהבקשה, ולסמן את הקירוי הקיים להריסה. הריסה : בהיתר בתיק מס' 1998/295.3 אושרה תוספת בניה לפי תב"ע בחזית מזרחית צידית, במפלסים +0.00, +3.07, +5.97. בהתאם למוצג בתוכניות ועפ"י המפת מדידה, התוספת נבנתה בפועל גדולה מהמותר בתב"ע ובהיתר, וע"כ נוצרה חריגה של כ-60 ס"מ בקיר עם פתחים בחזית צידית, המהווה סטייה ניכרת מקווי בניין ומשטחי הבניה המותרים. יש לסמן להריסה את החלק הקיים ללא היתר ולהציג בהתאם להיתר האמור. שלביות ביצוע : "תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניין תיבננה בהינף אחד לכל עמודה בנפרד", מוצע תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע עד קומה ב', ללא קומה ג'-היות והמבוקש אינו תואם נספח, סעיף שלביות ביצוע ל"ר. תימוכין קניינים : לעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכויות כאשר 50% מהחתימות הינם מבעלי הזכויות בעמודה הרלוונטית. בבניין קיימים 19 דיירים, ולכן נדרשות 7 חתימות מבעלי הזכות בבניין, ועוד 5 חתימות מבעלי הזכויות בעמודה. הוגשו 12 חתימות מבעלי הזכויות ובתוכם 5 חתימות בעמודה הרלוונטית- כאשר 3 מתוך החתומים הם המבקשים. סה"כ חתימות שכנים לעניין הממ"ד 12, ומתוכם 5 מתוך 9 מעמודת הממ"ד המוצע- עומד בנדרש. אישורי גורמים : שפ"ע- אושר, איכות סביבה – אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע ועד קומה ב', נדרש להציג את המרפסות כשטח מבוקש ולא כשטח קיים, להתאים את השטחים העיקרי והשירות בבקשה הנוכחית לשטחים שאושרו בהיתר קודם, להתאים את התוכניות לבניה הקיימת בשטח, לסמן להריסה את החריגות שנבנו שלא בהתאם להיתר 1998/295.3, הושלמו תנאים טרם דיון.		

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע ועד קומה ב', נדרש להציג את המרפסות כשטח מבוקש ולא כשטח קיים, להתאים את השטחים העיקרי והשירות בבקשה הנוכחית לשטחים שאושרו בהיתר קודם, להתאים את התוכניות לבניה הקיימת בשטח, לסמן להריסה את החריגות שנבנו שלא בהתאם להיתר 1998/295.3, הושלמו תנאים טרם דיון. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +3.07 : מוצע הכשרת מרפסת זיז קיימת ומקורה- בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ'- החריגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ'-המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים. פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש- בוצע כנדרש. קומה ב', מפלס +5.97 : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה- בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ'- החריגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ'-המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים. פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש- בוצע כנדרש. בנוסף בהיתר מס' 1998/295.3 אושרה יציאה מחדר האמבטיה למרפסת שירות כשטח עיקרי. בהיתר זה מוצע שירות, יש להתאים להיתר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.07 : מוצגת מרפסת גג ללא שהוצג עבורה היתר. יש להסיר את המרפסת מהבקשה, ולסמן את הקירוי הקיים להריסה. הריסה : בהיתר בתיק מס' 1998/295.3 אושרה תוספת בניה לפי תב"ע	28/01/2026	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בחזית מזרחית צידית, במפלסים +0.00, +3.07, +5.97. בהתאם למוצג בתוכניות ועפ"י המפת מדידה, התוספת נבנתה בפועל גדולה מהמותר בתב"ע ובהיתר, וע"כ נוצרה חריגה של כ-60 ס"מ בקיר עם פתחים בחזית צידית, המהווה סטייה ניכרת מקווי בניין ומשטחי הבניה המותרים. יש לסמן להריסה את החלק הקיים ללא היתר ולהציג בהתאם להיתר האמור. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבורו הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש הקלה מנספח הבינוי	02/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	הגשת ערבות בנקאית בסך 36,926 ש"ח עבור שימור העצים	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע ועד קומה ב', בבדיקה מול רויטל טבדי התגלתה טעות בקווי הבניין שהוגשו בתיק המידע, החריגות בתוכנית נמצאות בפועל בתוך קווי הבניין ומאושרות בהתאם. כמו כן התוכנית תוקנה כנדרש- אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28.01.2026 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים",

בבדיקה מול רויטל טבדי הממונה על מידע התכנוני, התגלתה טעות בתיק המידע שהתקבל עם פתיחת התיק, וקווי הבניין שסומנו אינם נכונים. החריגות המסומנות בבקשה נמצאות בפועל בתוך קווי הבניין ומאושרות בהתאם, מאחר וכך סעיף ההריסות לא רלוונטי לבקשה זו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1980/0909.05</u>
מספר סידורי	<u>88</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומת מסד לפי תב"ע, הגבהה וריצוף חצר, חניה, פריצת פתחים. הרחבת דירה בקומת קרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אלדד אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ח. סירני 6 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30414	תחילת תוקף	16/07/1959			
4656	תחילת תוקף	03/09/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק לכניסה בחלקה זו :

- בתאריך 18.06.1973 בת.ב. 1972/242.00 ובה אושר "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושר הרחבת בינוי בקומת הקרקע לדירת המבקש.

- בתאריך 1981/04/29. ב-ת.ב. 00.909/1980 עבור "תוספת בניה/הרחבה לבניין הקיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בקומה א'.

- בתאריך 2014/03/16. ב-ת.ב. 03.909/1980 עבור "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בדירה הצמודה.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית דו קומתי קיים, בין 3 קומות, מעל קומת מרתף, הכולל 4 יח"ד, ברח' חיים סירני 6, קרית יובל, גוש : 30414, חלקה : 25.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.98 : מוצע תוספת בינוי וריצוף חצר בחזית דרומית, וכן מוצע מדרגות בפיתוח עבור גישה מקומת המרתף לקומת הקרקע בחזית מזרחית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית הדרומית, והגבהת חצר של כ- 2.23 מ' למפלס הדירה בחזית מזרחית, וכן מוצע תוספת חניה לא מקורה בחזית צפונית בהתאם לנספח הבינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בניין בשיעור של 30 אחוז בקיר ללא פתחים"

"בניה בשונה מנספח בינוי"

"ניוד שטח מאושר בקומת מסד לקומת קרקע"

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 25, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4656, תוספת חניה, ריצוף חצר, ותוספת מדרגות בפיתוח, הבקשה מובאת לדחייה היות ו : יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין. יש להנמיך את גובה מדרגות פיתוח בחזית צפונית. יש להסיר מדרגות פיתוח המוצעות בחזית מזרחית.

יש להסיר את הגבהת חצר המוצעת. יש לסמן להריסה את המחסן בקומת המרתף-יהווה תנאי להיתר. יש לסמן את הממ"ד שלא אושר בהיתר להריסה- יהווה תנאי להיתר. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה והקטנת מרווחים. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין הקטנת מרווחים - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתכנית 4656 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, הנספחים הינם נספחים כוללניים בקנ"מ 1:250, מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח- היות ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המהווים סטייה ניכרת, יש להסיר את הבינוי החורג מקווי הבניין בתוכנית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4656 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית- מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין- יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. חזית צפונית- מוצעות מדרגות פיתוח לא מקורות מעבר לקווי הבניין, עפ"י הוראות התב"ע- מדרגות חיצוניות לא מקורות וצמודות לבניין לא תיכללנה בגבולות קווי הבניין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף לאמור להלן- רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה משולב אבן וברזל בצד אחד לא יעלה על 1.25 מ' ברוטו- מוצעות מדרגות בפיתוח לא מקורות מחוץ לקווי הבניין בהתאם למופיע בנספח מס' 1 - גובה המדרגות המוצעות עומד על 1.34 מ' – יש להנמיך את גובה המדרגות בהתאם להוראות התב"ע. חזית מזרחית- מוצעות מדרגות פיתוח לא מקורות מעבר לקווי הבניין, ממפלס -2.89 למפלס +0.00, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בלתי מקורות לירידה לחצרות ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ', גובה המדרגות המוצעות ממפלס -2.98 למפלס +0.00 עומד על כ- 2.85 מ', המוצע חורג		

מהמותר- יש להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין, החצר המוצעת גבוהה מהקרקע הסמוכה בכ- +5 מ', עפ"י הנוהל ניתן לאשר הגבהת חצר עד לגובה של 1 מ', המוצע אינו עומד בהגדרה זו ומהווה תוספת מרפסת זיז, היות וקווי הבניין מהוויים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית- עפ"י המופיע בתוכנית ובשטח ישנו ממ"ד קיים שאושר בהיתר החורג מקווי הבניין- לא ברור באיזה היתר אושר הממ"ד בפועל. לפי הוראות התב"ע יש להציע את המרחבים המוגנים בתוך קווי הבניין המסומנים בלבד, היות וכך לא ניתן לאשר את הממ"ד במקומו הנוכחי- יש לסמן את הממ"ד הקיים להריסה. ניתן להציע מיקום חלופי לממ"ד בתוך קווי הבניין המותרים. שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4656 : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין. מוצע תוספת בינוי בשטח של 41.70 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-9.81 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי. היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין מכוח התב"ע- כאמור, יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין בחזית דרומית. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ז1) : לא ניתן היתר בניה לדירה אלא לאחר הריסת כל התוספות השייכות לאותה הדירה ואינן תואמות את תוכנית זו – קומת מרתף מפלס -2.98 : יש לסמן להריסה את המחסן הקיים בקומת המרתף. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית- עפ"י המופיע בתוכנית ובשטח ישנו ממ"ד קיים שאושר בהיתר החורג מקווי הבניין- לא ברור באיזה היתר אושר הממ"ד בפועל. לפי הוראות התב"ע יש להציע את המרחבים המוגנים בתוך קווי הבניין המסומנים בלבד, היות וכך לא ניתן לאשר את הממ"ד במקומו הנוכחי- יש לסמן את הממ"ד הקיים להריסה. ניתן להציע מיקום חלופי לממ"ד בתוך קווי הבניין המותרים. כלל ההריסות יהוו תנאי להיתר. 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 : 4656 תחילת תוקף : 03/09/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4656 תחילת תוקף 03.09.1997, מגורים מיוחד. *מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה והקטנת מרווחים. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין הקטנת מרווחים - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתכנית 4656 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, הנספחים הינם נספחים כוללניים בקני"מ 1:250, מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח- היות ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המהווים סטייה ניכרת, יש להסיר את הבינוי החורג מקווי	09/06/2026	חוות דעת תכנונית

הבניין בתוכנית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4656 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית- מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין- יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. חזית צפונית- מוצעות מדרגות פיתוח לא מקורות מעבר לקווי הבניין, עפ"י הוראות התב"ע- מדרגות חיצוניות לא מקורות וצמודות לבניין לא תיכללנה בגבולות קווי הבניין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף לאמור להלן- רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה משולב אבן וברזל בצד אחד לא יעלה על 1.25 מ' ברוטו- מוצעות מדרגות בפיתוח לא מקורות מחוץ לקווי הבניין בהתאם למופיע בנספח מס' 1 - גובה המדרגות המוצעות עומד על 1.34 מ' – יש להנמיך את גובה המדרגות בהתאם להוראות התב"ע. חזית מזרחית- מוצעות מדרגות פיתוח לא מקורות מעבר לקווי הבניין, ממפלס -2.89 למפלס +0.00, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בלתי מקורות לירידה לחצרות ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ', גובה המדרגות המוצעות ממפלס -2.98 למפלס +0.00 עומד על כ- 2.85 מ', המוצע חורג מהמותר- יש להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין, החצר המוצעת גבוהה מהקרקע הסמוכה בכ- 5 מ', עפ"י הנוהל ניתן לאשר הגבהת חצר עד לגובה של 1 מ', המוצע אינו עומד בהגדרה זו ומהווה תוספת מרפסת זיז, היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומת מרתף, מפלס -2.98, חזית דרומית : מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין ובמסגרת גבולות המגרש, נדרש להגיש 2/3 חתימות שכנים, הומצאו 3/4 חתימות מהחלקה-כנדרש. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית- עפ"י המופיע בתוכנית ובשטח ישנו ממ"ד קיים שאושר בהיתר החורג מקווי הבניין- לא ברור באיזה היתר אושר הממ"ד בפועל. לפי הוראות התב"ע יש להציע את המרחבים המוגנים בתוך קווי הבניין המסומנים בלבד, היות וכך לא ניתן לאשר את הממ"ד במקומו הנוכחי- יש לסמן את הממ"ד הקיים להריסה. ניתן להציע מיקום חלופי לממ"ד בתוך קווי הבניין המותרים. שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4656 : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין.		

מוצע תוספת בינוי בשטח של 41.70 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-9.81 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי. היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין מכוח התב"ע- כאמור, יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין בחזית דרומית. מס' קומות : מוצע בבקשה : תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע : יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1- המוצע עומד במותר. חניה : עפ"י הוראות התוכנית : החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה : מוצעת חניה לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בחזית צפונית - הוגש אישור ממח' הסדרי תנועה והמוצע תואם לנדרש. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ז1) : לא ינתן היתר בניה לדירה אלא לאחר הריסת כל התוספות השייכות לאותה הדירה ואינן תואמות את תוכנית זו – קומת מרתף מפלס -2.98 : יש לסמן להריסה את המחסן הקיים בקומת המרתף. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית- עפ"י המופיע בתוכנית ובשטח ישנו ממ"ד קיים שאושר בהיתר החורג מקווי הבניין- לא ברור באיזה היתר אושר הממ"ד בפועל. לפי הוראות התב"ע יש להציע את המרחבים המוגנים בתוך קווי הבניין המסומנים בלבד, היות וכך לא ניתן לאשר את הממ"ד במקומו הנוכחי- יש לסמן את הממ"ד הקיים להריסה. ניתן להציע מיקום חלופי לממ"ד בתוך קווי הבניין המותרים. כלל ההריסות יהוו תנאי להיתר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה ריצוף חצר, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 3/4 חתימות שכנים- עומד במותר.		

תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, הסדרי תנועה- אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4656, ריצוף חצר, ותוספת מדרגות בפיתוח, יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין, יש להנמיך את גובה מדרגות הפיתוח בחזית צפונית, יש להסיר המדרגות פיתוח המוצעות בחזית מזרחית, יש להסיר את הגבהת חצר המוצעת, יש לסמן להריסה את המחסן בקומת המרתף, יש לסמן את הממ"ד שלא אושר בהיתר להריסה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין בשיעור של 30 אחוז בקיר ללא פתחים בניה בשונה מנספח בינוי ניוד שטח מאושר בקומת מסד לקומת קרקע פריצת פתחים בשונה מנספח הבינוי	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	עודפי עפר- הצגת אסמכתא בכתב בצורת אישורי ו/או תעודת שקילה התואמת את הכמות של עודפי העפר שהוצהרה כתנאי למתן היתר בניה: 116.28 מ"ק של עודפי עפר.	12
	פסולת בניין – הצגת אסמכתא בכתב מאת האחראי לביקורת בצורת אישורי ו/או תעודת שקילה התואמת את הכמות של פסולת הבניין שהוצהרה כתנאי למתן היתר בניה : 26.82 טון של פסולת בניין	13

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4656, תוספת חניה, ריצוף חצר, ותוספת מדרגות בפיתוח, הבקשה מובאת לדחייה היות ו:

יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין.

יש להנמיך את גובה מדרגות פיתוח בחזית צפונית.

יש להסיר מדרגות פיתוח המוצעות בחזית מזרחית.

יש להסיר את הגבהת חצר המוצעת.

יש לסמן להריסה את המחסן בקומת המרתף-יהווה תנאי להיתר.

יש לסמן את הממ"ד שלא אושר בהיתר להריסה- יהווה תנאי להיתר.

סטייה ניכרת :

בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה והקטנת מרווחים.

המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין הקטנת מרווחים - (ראה סעיף קווי בניין)

נספח בינוי :

בתוכנית 4656 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, הנספחים הינם נספחים כוללניים בקנ"מ 1:250, מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח- היות ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המהווים סטייה ניכרת, יש להסיר את הבינוי החורג מקווי הבניין בתוכנית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4656 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית- מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין- יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

חזית צפונית- מוצעות מדרגות פיתוח לא מקורות מעבר לקווי הבניין, עפ"י הוראות התב"ע- מדרגות חיצוניות לא מקורות וצמודות לבניין לא תיכללנה בגבולות קווי הבניין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף לאמור להלן- רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה משולב אבן וברזל בצד אחד לא יעלה על 1.25 מ' ברוטו- מוצעות מדרגות בפיתוח לא מקורות מחוץ לקווי הבניין בהתאם למופיע בנספח מס' 1 - גובה המדרגות המוצעות עומד על 1.34 מ' – יש להנמיך את גובה המדרגות בהתאם להוראות התב"ע.

חזית מזרחית- מוצעות מדרגות פיתוח לא מקורות מעבר לקווי הבניין, ממפלס 2.89- למפלס +0.00, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בלתי מקורות לירידה לחצרות ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ', גובה המדרגות המוצעות ממפלס 2.98- למפלס +0.00 עומד על כ- 2.85 מ', המוצע חורג מהמותר- יש להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין, החצר המוצעת גבוהה מהקרקע הסמוכה בכ-5 מ', עפ"י הנוהל ניתן לאשר הגבהת חצר עד לגובה של 1 מ', המוצע אינו עומד בהגדרה זו ומהווה תוספת מרפסת זיז, היות וקווי הבניין מהוויים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית- עפ"י המופיע בתוכנית ובשטח ישנו ממ"ד קיים שאושר בהיתר החורג מקווי הבניין- לא ברור באיזה היתר אושר הממ"ד בפועל. לפי הוראות התב"ע יש להציע את המרחבים המוגנים בתוך קווי הבניין המסומנים בלבד, היות וכך לא ניתן לאשר את הממ"ד במקומו הנוכחי- יש לסמן את הממ"ד הקיים להריסה. ניתן להציע מיקום חלופי לממ"ד בתוך קווי הבניין המותרים.

שטח בניה :

עפ"י הוראות תוכנית 4656 : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין.

מוצע תוספת בינוי בשטח של 41.70 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-9.81 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.

היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין מכוח התב"ע- כאמור, יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין בחזית דרומית.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ז1) : לא ניתן היתר בניה לדירה אלא לאחר הריסת כל התוספות השייכות לאותה הדירה ואינן תואמות את תוכנית זו – קומת מרתף מפלס 2.98- : יש לסמן להריסה את המחסן הקיים בקומת המרתף.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית- עפ"י המופיע בתוכנית ובשטח ישנו ממ"ד קיים שאושר בהיתר החורג מקווי הבניין- לא ברור באיזה היתר אושר הממ"ד בפועל. לפי הוראות התב"ע יש להציע את המרחבים המוגנים בתוך קווי הבניין המסומנים בלבד, היות וכך לא ניתן לאשר את הממ"ד במקומו הנוכחי- יש לסמן את הממ"ד הקיים להריסה. ניתן להציע מיקום חלופי לממ"ד בתוך קווי הבניין המותרים.

כלל ההריסות יהוו תנאי להיתר.

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2017/0066.02</u>
מספר סידורי	<u>89</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מוסד, בנין ציבורי
מהות בקשה	תכנית שינויים - הגדלת מדרגות חירום + תוספת מרפסת חדשה + עמוד במרפסות קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארז שלמה
עורך הבקשה	אדריכל בוטבול אבירם
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שערי תורה 9, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6350	תחילת תוקף	15/11/2004			
א6350	תחילת תוקף	23/11/2010			
638486	תחילת תוקף	11/09/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

-בתאריך 30.06.2024 ת.ב. 2017/66.01 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד", בהיתר זה אושר תוספת מדרגות חירום, תוספת ממ"ד ותוספת מרפסות זיז מקורות ולא מקורות.

- בתאריך 05.01.2021 ת.ב. 2017/66.00 ובו אושר "תוכנית שינויים", בהיתר זה אושר שינויים בפתחים בחדר המדרגות, ותוספת מדרגות חירום לקומת המרתף בחזית דרומית.

-בתאריך 06.10.2011 ת.ב. 2010/1019.00 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת קומה ושינויים לבנין ישיבה קיימת.

בתאריך 19.07.2000 ת.ב. 1970/1180.03 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת קומה ותוספות למבנה קיים.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניה"כ קיים ברח' שערי תורה 9, בשכונת בית וגן בירושלים, גוש : 30342, חלקה : 122.

מצב מוצע :

מקומת קרקע עד קומת גג, ממפלס +0.00 עד מפלס +21.42 : חזית מזרחית- מוצע הגדלת מדרגות חירום קיימות שאושרו בהיתר מס' 2017/66.1, בכל הקומות.

קומה ו', מפלס +18.36 : חזית מזרחית- מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

מקומת הקרקע עד קומה ה', ממפלס +0.00 יד מפלס +15.30 : חזית מערבית- מוצע תוספת עמוד למרפסות זיז קיימות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות עבור יידוע הציבור :

"הקלה חריגה בקו בניין צידי"

"בנייה שלא תואמת נספח בינוי מאושר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 05.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 122, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מוצע בבקשה הגדלת מדרגות חירום קיימות שאושרו בהיתר 2017/66.1 בכל הקומות, וכן מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה ותוספת עמוד בכל המרפסות הקיימות בחזית מערבית, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו :	

נדרש לצמצם את המדרגות המוצעות מעבר לקו בניין לקווי הבניין המותרים. יש להוכיח מקור זכויות להרחבת המדרגות המוצעות. יש להסיר את העמוד המוצע במרפסות בכל הקומות. יש להשלים אישור בקרה הנדסית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.05.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 638486 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מקומת קרקע עד קומת גג, ממפלס +0.00 עד מפלס +21.42 חזית מזרחית- מוצע הגדלת מדרגות חירום קיימות שאושרו בהיתר מס' 2017/66.1, אך היות וקווי הבניין הינם בסטייה ניכרת לא ניתן לאשר את ההרחבה המוצעת- יש לצמצם את הרחבת המדרגות המוצעות לקווי הבניין המותרים. שטח בניה : ש. עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע : 1,799.18 מ"ר, קיים : 1,466.76 מ"ר. ש. שרות ע"ק - מותר עפ"י תב"ע : 134.95 מ"ר, קיים : 351.80 מ"ר, מוצע : 17.92 מ"ר. ש. עיקרי ת"ק - מותר עפ"י תב"ע : 140.06 מ"ר, קיים : 157.56 מ"ר. ש. שרות ת"ק - מותר עפ"י תב"ע : 152.18 מ"ר, קיים : 155.43 מ"ר. ישנה חריגה בשטח שירות המוצע מעל הקרקע, יש להסיר או להוכיח מקור זכויות. מרפסת זיז : מקומת קרקע עד קומה ה', ממפלס +0.00 עד מפלס +15.30, חזית מערבית- מוצע תוספת עמוד למרפסות זיז קיימות, עפ"י מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר בניה על עמודים- יש להסיר את העמוד המוצע. אישור י גורמים :		

בקרה הנדסית- חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 638486 תחילת תוקף : 11/09/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *638486 תחילת תוקף 11.09.2021, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. *6350א תחילת תוקף 23/11/2010, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין : קווי בניין, ומספר קומות. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין)	15/06/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.05.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 638486 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מקומת קרקע עד קומת גג, ממפלס +0.00 עד מפלס +21.42 חזית מזרחית- מוצע הגדלת מדרגות חירום קיימות שאושרו בהיתר מס' 2017/66.1, אך היות וקווי הבניין הינם בסטייה ניכרת לא ניתן לאשר את ההרחבה המוצעת- יש לצמצם את הרחבת המדרגות המוצעות לקווי הבניין המותרים. שטח בניה : ש. עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע : 1,799.18 מ"ר, קיים : 1,466.76 מ"ר. ש. שרות ע"ק - מותר עפ"י תב"ע : 134.95 מ"ר, קיים : 351.80 מ"ר, מוצע : 17.92 מ"ר. ש. עיקרי ת"ק - מותר עפ"י תב"ע : 140.06 מ"ר, קיים : 157.56 מ"ר. ש. שרות ת"ק - מותר עפ"י תב"ע : 152.18 מ"ר, קיים : 155.43 מ"ר. ישנה חריגה בשטח שירות המוצע מעל הקרקע, יש להסיר או להוכיח מקור זכויות. מרפסת זיז : קומה ו', מפלס +18.36, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בשטח של 5.96 מ"ר, וברוחב של 1.51 מ', פורסמה הקלה לבניה שלא עפ"י נספח, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין המאושרים. מקומת קרקע עד קומה ה', ממפלס +0.00 עד מפלס +15.30, חזית מערבית- מוצע תוספת עמוד למרפסות זיז קיימות, עפ"י מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר בניה על עמודים- יש להסיר את העמוד המוצע. גובה בניה : מותר : +21.42 מ', מעל לגובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה של +24.81 מ', מוצע : בינוי בגובה של +21.42 מ'.		

מס' קומות : מותר : 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג וקומה 1 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע : בהתאם למותר - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד מלבד קומת הגג החדשה, בניית הקומה החדשה תבוצע בהינף", המוצע הינו בהינף אחד. תימוכין קניינים : קרקע ומבנה פרטי, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים : א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה – אושר. מבני ציבור- ל"ר, בקרה הנדסית- חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע הגדלת מדרגות חירום קיימות שאושרו בהיתר 2017/66.1 בכל הקומות, וכן מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה ותוספת עמוד בכל המרפסות הקיימות בחזית מערבית, נדרש לצמצם את המדרגות המוצעות מעבר לקו בניין לקווי הבניין המותרים, יש להוכיח מקור זכויות להרחבת המדרגות המוצעות, יש להסיר את העמוד המוצע במרפסות בכל הקומות, יש להשלים אישור בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה חריגה בקו בניין צידי בנייה שלא תואמת נספר בינוי מאושר	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה הגדלת מדרגות חירום קיימות שאושרו בהיתר 2017/66.1 בכל הקומות, וכן מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה ותוספת עמוד בכל המרפסות הקיימות בחזית מערבית, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

נדרש לצמצם את המדרגות המוצעות מעבר לקו בניין לקווי הבניין המותרים.

יש להוכיח מקור זכויות להרחבת המדרגות המוצעות.

יש להסיר את העמוד המוצע במרפסות בכל הקומות.

יש להשלים אישור בקרה הנדסית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.05.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 638486 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

מקומות קרקע עד קומת גג, ממפלס +0.00 עד מפלס +21.42 חזית מזרחית- מוצע הגדלת מדרגות חירום קיימות שאושרו בהיתר מס' 2017/66.1, אך היות וקווי הבניין הינם בסטייה ניכרת לא ניתן לאשר את ההרחבה המוצעת- יש לצמצם את הרחבת המדרגות המוצעות לקווי הבניין המותרים.

שטח בניה :

ש. עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע : 1,799.18 מ"ר, קיים : 1,466.76 מ"ר.

ש.שרות ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 134.95 מ"ר, קיים: 351.80 מ"ר, מוצע: 17.92 מ"ר.

ש.עיקרי ת"ק - מותר עפ"י תב"ע: 140.06 מ"ר, קיים: 157.56 מ"ר.

ש.שרות ת"ק - מותר עפ"י תב"ע: 152.18 מ"ר, קיים: 155.43 מ"ר.

ישנה חריגה בשטח שירות המוצע מעל הקרקע, יש להסיר או להוכיח מקור זכויות.

מרפסת זיז :

מקומת קרקע עד קומה ה', ממפלס +0.00 עד מפלס +15.30, חזית מערבית- מוצע תוספת עמוד למרפסות זיז קיימות, עפ"י מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר בניה על עמודים- יש להסיר את העמוד המוצע.

אישור י גורמים :

בקרה הנדסית- חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2023/0272.03</u>
מספר סידורי	<u>90</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג+ ממד, מרפסת זיז ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אביעזרי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

משה קליינמן 10 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11465	תחילת תוקף	04/09/2007			
3158	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק לכניסה בחלקה זו :

- בתאריך 1986/07/02 ב-ת.ב. 00.222/1986 עבור "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בבניין המבקש בעמודות הצמודות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 3 קומות, ברח' קליינמן 10, קרית יובל, גוש : 30398, חלקה : 72.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.80 : מוצע תוספת ממ"ד + מבואה בחזית צפונית, וכן מוצע מרפסת זיז לא מקורה בחזית מזרחית, ומרפסת גג בחזית מערבית ע"ג בינוי בהליך היתר מס' 2023/272.2 בקומה מתחת.

קומת גג, מפלס +8.70 : מוצעת תוספת קומה למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת מכוח 6% הקלה כמותית חלק יחסי"

"חריגה מקו בניין אחורי עבור מרפסת זיז בעומק 2 מטר"

"חריגה מקו בניין צידי עד 10% בקיר עם פתחים"

"חריגה מקו בניין צידי עבור בניית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72, 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.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת גג, ותוספת קומה בגג, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש לצמצם את הבינוי המוצע בקומת הגג.
	יש להכניס את הממ"ד לקונטור הבניה בהתאם לתוכנית צל בבקשה מס' 2023/272.2.
	יש לצמצם את הבינוי לשטח המותר.

יש להציג תוכנית צל כנדרש. יש להתאים את המרפסת גג בהתאם לבינוי המוצע בקומה מתחת. יש להציג מס' היתר שאושר בקומה ב' חזית מזרחית או לסמן להריסה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קומת גג, מפלס +8.70, חזית דרומית וחזית מזרחית : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין קדמי וצידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת, ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, וכן ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, בנוסף, תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', החריגה מוצעת אינה מתקבלת חזותית ופוגעת בתוכנית צל עתידיות בקומות הגג בדירות הצמודות- יש לצמצם את הבינוי למסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. חזית מערבית- מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת גג) חזית צפונית- מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין לכיוון צפון - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 34.5 מ"ר, מוצע : 51.71 מ"ר, מתוכם 14.20 מ"ר מכח 6% הקלה, סה"כ 37.51 מ"ר עיקרי מוצע, המוצע חורג משטחי הבניה המותרים- יש לצמצם את הבינוי לשטח המותר. 6% הקלה - שטח החלקה 2859 מ"ר, $6\% = 171.54$ מ"ר, קיימים 24 תתי חלקות, סה"כ 7.15 מ"ר לכל יח"ד, השטח המוצע מכח ההקלה הוא 14.20 מ"ר, היות והחריגה המוצעת אינה מתקבלת חזותית ופוגעת בתוכניות צל עתידיות בקומות הגג בדירות הצמודות- יש לצמצם את הבינוי למסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. בחזית צפונית מוצג שטח קיים של כ-21 מ"ר בקומה ב', עפ"י הנספח בינוי ניתן להציע במקום זה מרפסת גג ע"ג הבינוי בקומה מתחת, וכן עפ"י התב"ע לא ניתנו שטחים לקומה זו - יש לציין מס' היתר שאושר או לסמן להריסה.		

ממ"ד : חזית צפונית - מוצע ממ"ד מעל עמודת ממ"דים מבוקשים בבקשה מס' 2023/272.2, תוספת הממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת, הממ"ד מוצע עד למרחק של 115 ס"מ מגבול החלקה בחזית קדמית, היות ונדרש לצמצם את עמודת הממ"ד בבקשה מס' 2023/272.2 לתוך קווי הבניין יש לעדכן את הממ"ד המוצע בהתאם- יש להתאים את הממ"ד לתוכנית צל בבקשה בהליך היתר מס' 2023/272.2. תוכנית צל - לא הוצגה כלל תוכנית צל לממ"דים עתידיים - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות על כך. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 17.65 מ"ר, מעל הבינוי המוצע בקומה א' בבקשה בהליך היתר מס' 2023/272.2, במסגרת קווי הבניין המאושרים, היות ונדרש לצמצם את הממ"ד למסגרת קווי הבניין- יש להתאים את המרפסת גג המוצעת בהתאם לבינוי המוצע בבקשה בהליך היתר מס' 2023/272.2. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.02 מ"ר בחריגה מקו בניין קידמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% ועד 2 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי עבור מרפסת זיז בעומק של 2 מ', עפ"י הנספח בינוי מוצעת מרפסת גג ע"ג הבינוי הקיים בקומה מתחת, עפ"י המופיע בבקשה השטח המוצע הינו שטח בנוי קיים, במידה ולא יוכח כי השטח אושר בהיתר, עפ"י מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג- יש להציג מס' היתר שאושר, או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. תוכנית צל - לא הוגש תוכנית צל לדיירי העמודה הצמודה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות למוצע. הריסות : קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : יש להוכיח היתר לבינוי הקיים בקומה זו, או לסמן להריסה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת : *מוצעת חריגה מעבר לקו בניין מעבר למותר מכח תקנות, *החריגה נעשית על חשבון שטח גינה צר ביותר ובסמוך לשביל המשמש את הדיירים *מתנגדת להסתרת אור ושמש בדירתה בעקבות הממ"ד המוצע. *טוענת לחוסר בתימוכין קניינים. *בניה שאינה בהינף אחד *השטח המוצע אינו מצדיק חריגה מקו בניין. *המוצע מהווה סטיה ניכרת מבחינה חזותית תגובת האגף : לעניין חריגות מקו הבניין, המוצע עומד בחריגות המותרות מכח תקנות, לעניין תימוכין קניינים - הוגשו 4/6 חתימות שכנים מבנין נשוא הבקשה, המתנגדת הינה מהבניין השכן בחלקה (החלקה כוללת 3 מבנים) בניה שאינה בהינף אחד, המוצע עומד בהוראות התוכנית לעניין שלביות ביצוע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
תוספת מכוח 6 אחוז הקלה כמותית חלק יחסי חריגה מקו בניין אחורי עבור מרפסת זיז בעומק 2 מטר חריגה מקו בניין צידי עד 10% בקיר עם פתחים חריגה מקו בנין צידי עבור בניית ממד	22/06/2026 17/02/2026	חוות דעת תכנונית 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

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת גג, ותוספת קומה בגג, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לצמצם את הבינוי המוצע בקומת הגג.

יש להכניס את הממ"ד לקונטור הבניה בהתאם לתוכנית צל בבקשה מס' 2023/272.2.

יש לצמצם את הבינוי לשטח המותר.

יש להציג תוכנית צל כנדרש.

יש להתאים את המרפסת גג בהתאם לבינוי המוצע בקומה מתחת.

יש להציג מס' היתר שאושר בקומה ב' חזית מזרחית או לסמן להריסה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז)

קומת גג, מפלס +8.70, חזית דרומית וחזית מזרחית : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין

קדמי וצידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת, ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, וכן ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, בנוסף, תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', החריגה מוצעת אינה מתקבלת חזותית ופוגעת בתוכנית צל עתידיות בקומות הגג בדירות הצמודות - יש לצמצם את הבינוי למסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת גג)

חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין לכיוון צפון - (ראה סעיף ממ"ד)

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: 34.5 מ"ר, מוצע: 51.71 מ"ר, מתוכם 14.20 מ"ר מכח 6% הקלה, סה"כ 37.51 מ"ר עיקרי מוצע, המוצע חורג משטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את הבינוי לשטח המותר.

6% הקלה - שטח החלקה 2859 מ"ר, 6% = 171.54 מ"ר, קיימים 24 תתי חלקות, סה"כ 7.15 מ"ר לכל יח"ד, השטח המוצע מכח ההקלה הוא 14.20 מ"ר, היות והחריגה המוצעת אינה מתקבלת חזותית ופוגעת בתוכניות צל עתידיות בקומות הגג בדירות הצמודות - יש לצמצם את הבינוי למסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי.

בחזית צפונית מוצג שטח קיים של כ-21 מ"ר בקומה ב', עפ"י הנספח בינוי ניתן להציע במקום זה מרפסת גג ע"ג הבינוי בקומה מתחת, וכן עפ"י התב"ע לא ניתנו שטחים לקומה זו - יש לציין מס' היתר שאושר או לסמן להריסה.

ממ"ד :

חזית צפונית - מוצע ממ"ד מעל עמודת ממ"דים מבוקשים בבקשה מס' 2023/272.2, תוספת הממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת, הממ"ד מוצע עד למרחק של 115 ס"מ מגבול החלקה בחזית קדמית, היות ונדרש לצמצם את עמודת הממ"ד בבקשה מס' 2023/272.2 לתוך קווי הבניין יש לעדכן את הממ"ד המוצע בהתאם - יש להתאים את הממ"ד לתוכנית צל בבקשה בהליך היתר מס' 2023/272.2.

תוכנית צל - לא הוצגה כלל תוכנית צל לממ"דים עתידיים - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות על כך.

מרפסת גג :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 17.65 מ"ר, מעל הבינוי המוצע בקומה א' בבקשה בהליך היתר מס' 2023/272.2, במסגרת קווי הבניין המאושרים, היות ונדרש לצמצם את הממ"ד למסגרת קווי הבניין - יש להתאים את המרפסת גג המוצעת בהתאם לבינוי המוצע בבקשה בהליך היתר מס' 2023/272.2.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.02 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% ועד 2 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי עבור מרפסת זיז בעומק של 2 מ', עפ"י הנספח בינוי מוצעת מרפסת גג ע"ג הבינוי הקיים בקומה מתחת, עפ"י המופיע

בבקשה השטח המוצע הינו שטח בנוי קיים, במידה ולא יוכח כי השטח אושר בהיתר, עפ"י מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג- יש להציג מס' היתר שאושר, או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

תוכנית צל - לא הוגש תוכנית צל לדיירי העמודה הצמודה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות למוצע.

הריסות :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : יש להוכיח היתר לבינוי הקיים בקומה זו, או לסמן להריסה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת :

*מוצעת חריגה מעבר לקו בניין מעבר למותר מכח תקנות,

*החריגה נעשית על חשבון שטח גינה צר ביותר ובסמוך לשביל המשמש את הדיירים

*מתנגדת להסתרת אור ושמש בדירתה בעקבות הממ"ד המוצע.

*טוענת לחוסר בתימוכין קניינים.

*בניה שאינה בהינף אחד

*השטח המוצע אינו מצדיק חריגה מקו בניין.

*המוצע מהווה סטיה ניכרת מבחינה חזותית

תגובת האגף :

לעניין חריגות מקו הבניין, המוצע עומד בחריגות המותרות מכח תקנות,

לעניין תימוכין קניינים - הוגשו 4/6 חתימות שכנים מבין נשוא הבקשה, המתנגדת הינה מהבניין השכן בחלקה (החלקה כוללת 3 מבנים)

בניה שאינה בהינף אחד, המוצע עומד בהוראות התוכנית לעניין שלביות ביצוע.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1991/0768.10</u>
מספר סידורי	<u>91</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על בינוי קיים, ממ"ד, ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזנר אמיתי משה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

הפסגה 54, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
1209	תחילת תוקף	19/11/1964			
1209	תחילת תוקף	19/11/1964			
1209ג	תחילת תוקף	13/06/1991			
5007	תחילת תוקף	29/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 29.11.2022 בת.ב 16/1343.02 ובו אושר "תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד", בהיתר זה אושר תוספת בינוי + ממ"ד + מרפסת זיז.

- בתאריך 10.03.2119 בת.ב 16/1343.00 ובו אושר "תוספת בנייה הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר

תוספת בינוי על הגג.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 5 קומות, ברח' הפסגה 54 גוש : 30342 חלקה : 50.

מצב מוצע :

קומה 2 מפלס +6.10 : מוצע בבקשה פיצול דירה אשר אוחדה בעבר לדירה אחת ללא הוצאת היתר, וכעת מבקשים להחזיר את המצב לקדמותו.

חזית דרומית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח בינוי, הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז תואמת לנספח.

חזית צפונית : מוצע בבקשה מרפסות זיז לדירה בשונה מנספח בינוי ואושרו כתוכנית צל בהיתר קודם מספר : 16/1343.02.

קומה 3 מפלס +9.15 :

חזית דרומית : מוצע מרפסת גג ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת, לדירה זו אין תוספת שטחי בניה משום שניידו את הזכויות לגג.

חזית צפונית : מוצע מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי אשר אושרה כתוכנית צל בהיתר קודם מספר : 16/1343.02 , ופריצת חלון לצורך יציאה למרפסת המוצעת.

קומה 4 מפלס +12.20 :

חזית צפונית : מוצע מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לחריגה מקו בניין לצורך בנית ממ"ד"

"הקלה לחריגה מקו בנין לצורך בנית מרפסת"

"הקלה לשונה מנספח בינוי לצורך בניית מרפסת"

"הקלה לשונה מנספח בינוי לצורך בניית ממ"ד".

הקלה לשונה מנספח בינוי לטובת מימוש שטחי בניה עיקריים מותרים שבמקומם הוצע ממ"ד".

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 12.05.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50, 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 לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 מוצע בבקשה פיצול דירה בחזרה עפ"י היתר המקורי, תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאמה חלקית לנספח הבינוי, תוספת מרפסות זיז חלקן מקורות בחריגה מקו בניין קידמי ותוספת מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע. פורסמו הקלות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון, יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a, יש להציג תוכנית צל למפרסות וממ"דים, לאחר תיקון התוכנית כנדרש ההרמוניקה תשלח למשלוח הודעות כנדרש ע"פ חוק. ממ"ד : קומה 2 מפלס 6.10 + חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד החורג חלקית מקו בניין (פורסמה הקלה כנדרש), בשטח של 9 מ"ר נטו, ע"ג ממ"ד המוצע בקומה 1. הממ"ד המוצע, מוצע במקום חלק משטח עיקרי המאושר עפ"י נספח- פורסמה הקלה כנדרש. אין מניעה לאשר. תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל לממ"ד ליתר הדירות בבניין. לאחר תיקון התוכנית כנדרש והוספת תוכנית צל למרפסות וממ"דים יש לבצע משלוח הודעות כנדרש.

מרפסת גג : קומה 3 מפלס 9.15+ : מוצע מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע בקומה 2, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו בניין צידי, על כן תותר חריגה של 10% מהמרווח: עומק המרווח 7.9 מ' $10\% = 79$ ס"מ יש לצמצם את המרפסת גג המוצעת ל 79 ס"מ המותרים בחריגה מקו הבניין. מרפסת זיז : קומה 2 מפלס 6.10+, קומה 3 מפלס 9.15+, חזית דרומית קידמית: מוצעות מרפסות זיז מקורות בשטח של 6 מ"ר, ובעומק של 1.4 מ', בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמה הקלה כנדרש. קומה 4 מפלס 12.20+ חזית דרומית קידמית: מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6 מ"ר ובעומק של 1.4 מ' בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמה הקלה כנדרש. עפ"י ההנחיות שטח מרפסות זיז מקורות לתוכנית שהופקדה בסמכות מחוזית עד ליום 01.01.2010 יהיה עד 14 מ"ר לדירה, בתנאי שממוצע שטח המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר אך יש להציג חישוב ממוצע שטחי מרפסות לכל הדירות בבניין. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה פיצול דירה אשר אוחדה ללא היתר, לשתי דירות עפ"י היתר המקורי, תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאמה חלקית לנספח הבינוי, תוספת מרפסות זיז חלקן מקורות בחריגה מקו בניין קידמי ותוספת מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע. פורסמו הקלות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון, יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a, יש להציג תוכנית צל למפרסות וממ"דים, לאחר תיקון התוכנית כנדרש ההרמוניקה תשלח למשלוח הודעות כנדרש ע"פ חוק. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5007 תחילת תוקף : 29/10/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1209ג תחילת תוקף 13.06.1991 אזור מגורים מיוחד. *1042, תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1209ג בהתאם לתוכנית מתאר. הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית : חלק מהממ"ד המוצע חורג מקו הבניין, לא מהווה סטייה ניכרת, פורסמה הקלה כנדרש. (ראה סעיף ממ"ד) מוצעת תוספת בהקלה בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם	17/06/2026	חוות דעת תכנונית

למאוסר בקומה מתחת בהיתר קודם, לא מהווה סטיה נכרת, פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. חזית צפונית : מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין קידמי, אושר בתוכנית צל בהיתר קודם ואינו מהווה סטיה ניכרת. (ראה סעיף מרפסות זיז) שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי בסך של 14.46 מ"ר ברוטו. שטח מותר לדירה זו עפ"י התב"ע : 15.18 מ"ר- המוצע בבקשה אינו חורג מהשטחים המותרים- אין מניעה לאשר. ממ"ד : קומה 2 מפלס +6.10 חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד החורג חלקית מקו בניין (פורסמה הקלה כנדרש), בשטח של 9 מ"ר נטו, ע"ג ממ"ד המוצע בקומה 1. הממ"ד המוצע, מוצע במקום חלק משטח עיקרי מאוסר עפ"י נספח- פורסמה הקלה כנדרש. אין מניעה לאשר. תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל לממ"ד ליתר הדירות בבניין. לאחר תיקון התוכנית כנדרש והוספת תוכנית צל למרפסות וממדי"ם יש לבצע משלוח הודעות. מרפסת גג : קומה 3 מפלס +9.15 : מוצע מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע בקומה 2, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו בניין צידי, על כן תותר חריגה של 10% מהמרווח : עומק המרווח 7.9 מ' $10\% = 79$ ס"מ יש לצמצם את המרפסת גג המוצעת ל 79 ס"מ המותרים בחריגה מקו הבניין.		

מרפסת זיז : קומה 2 מפלס 6.10+, קומה 3 מפלס 9.15+, חזית דרומית קידמית : מוצעות מרפסות זיז מקורות בשטח של 6 מ"ר, ובעומק של 1.4 מ', בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמה הקלה כנדרש. קומה 4 מפלס 12.20+ חזית דרומית קידמית : מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6 מ"ר ובעומק של 1.4 מ' בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמה הקלה כנדרש. עפ"י ההנחיות שטח מרפסות זיז מקורות לתוכנית שהופקדה בסמכות מחוזית עד ליום 01.01.2010 יהיה עד 14 מ"ר לדירה, בתנאי שממוצע שטח המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר אך יש להציג חישוב ממוצע שטחי מרפסות לכל הדירות בבניין. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס בכניסה הרלוונטית כאשר מהוות 1/2 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. ישנם 3 בעלי זכויות בעמודה המבוקשת, אחד מהם קיבל היתר לממ"ד והשני מצטרף לבקשה לצורך בניית מרפסת גג, על כן לא נדרש חתימות מבעלי העמודה. 1/3 מבעלי הזכויות בכניסה ומהכניסה הצמודה = 4 חתימות, הומצאו 5 חתימות כנדרש. אישורי גורמים : איכות סביבה – ל"ר , שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה פיצול דירה בחזרה עפ"י היתר המקורי, תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאמה חלקית לנספח הבינוי, תוספת מרפסות זיז חלקן מקורות בחריגה מקו בניין קידמי ותוספת מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע.		

פורסמו הקלות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון, יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a , יש להציג תוכנית צל למפרסות וממ"דים, לאחר תיקון התוכנית כנדרש ההרמוניקה תשלח למשלוח הודעות כנדרש ע"פ חוק. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין לצורך בנית ממ"ד חריגה מקו בניין לצורך בנית מרפסת שונה מנספח בינוי לצורך בנית ממ"ד שונה מנספח בינוי לצורך בנית מרפסת שונה מנספח בינוי לטובת מימוש שטחי בניה עיקריים מותרים שבמקומם הוצע הממ"ד	21/04/2026	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

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה פיצול דירה בחזרה עפ"י היתר המקורי, תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאמה חלקית לנספח הבינוי, תוספת מרפסות זיז חלקן מקורות בחריגה מקו בניין קידמי ותוספת

מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע.

פורסמו הקלות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון,

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a, יש להציג תוכנית צל למפרסות וממ"דים, לאחר תיקון התוכנית כנדרש ההרמוניקה תשלח למשלוח הודעות כנדרש ע"פ חוק.

ממ"ד :

קומה 2 מפלס +6.10 חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"ד החורג חלקית מקו בניין (פורסמה הקלה כנדרש), בשטח של 9 מ"ר נטו, ע"ג ממ"ד המוצע בקומה 1.

הממ"ד המוצע, מוצע במקום חלק משטח עיקרי המאושר עפ"י נספח- פורסמה הקלה כנדרש. אין מניעה לאשר.

תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל לממ"ד ליתר הדירות בבניין.

לאחר תיקון התוכנית כנדרש והוספת תוכנית צל למפרסות וממ"דים יש לבצע משלוח הודעות כנדרש.

מרפסת גג :

קומה 3 מפלס +9.15 : מוצע מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע בקומה 2,

המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו בניין צידי, על כן תותר חריגה של 10% מהמרווח : עומק המרווח 7.9 מ' $10\% = 79$ ס"מ יש לצמצם את המרפסת גג המוצעת ל 79 ס"מ המותרים בחריגה מקו הבניין.

מרפסת זיז :

קומה 2 מפלס +6.10, קומה 3 מפלס +9.15, חזית דרומית קידמית : מוצעות מרפסות זיז מקורות בשטח של 6 מ"ר, ובעומק של 1.4 מ', בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמה הקלה כנדרש.

קומה 4 מפלס +12.20 חזית דרומית קידמית : מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6 מ"ר ובעומק של 1.4 מ' בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמה הקלה כנדרש.

עפ"י ההנחיות שטח מרפסות זיז מקורות לתוכנית שהופקדה בסמכות מחוזית עד ליום

01.01.2010 יהיה עד 14 מ"ר לדירה, בתנאי שממוצע שטח המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר אך יש להציג חישוב ממוצע שטחי מרפסות לכל הדירות בבניין.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה פיצול דירה אשר אוחדה ללא היתר, לשתי דירות עפ"י היתר המקורי, תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאמה חלקית לנספח הבינוי, תוספת מרפסות זיז חלקן מקורות בחריגה מקו בניין קידמי ותוספת מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע.

פורסמו הקלות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון,

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a , יש להציג תוכנית צל למפרסות וממ"דים, לאחר תיקון התוכנית כנדרש ההרמוניקה תשלח למשלוח הודעות כנדרש ע"פ חוק.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1980/0046.06</u>
מספר סידורי	<u>92</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עזרן אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 10, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30271	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	ב5	אזור מגורים 2 מיוחד	1082
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990	95	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1202 תיק בניין מספר: 1980/0379.05

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 17 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת עמודת 4 ממ"דים בחזית קדמית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

לא מבקשים הקלות.

התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים בהר נוף, רח' קצנלבוגן 10 בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 17 יח"ד כניסה אחת מוצעת עמודת 4 ממ"דים בחזית קדמית. תבע כפופה למתאר בתוקף מ 1980 אזור מגורים 2 מיוחד ס.ס.ג.אין נספח בינוי : אין לא מבקשים הקלות.

מוצעת עמודה בת 4 ממ"דים תקניים + מבואה בחלק מהקומות. שטח נטו הינו כ 15 מ"ר – תואם תקנות $9+6=15$ מ"ר במידה ויתוכננו שירותים ומקלחת. לציין כי בעמודה קיימות 4 דירות. עמודת ממ"דים מוצעת בחריגה קלה מקו בניין קדמי במישור החזית הקיימת ולא פורסמה הקלה. לציין כי הבקשה מוצעת לפי תמ"א 40, לכן ניתן לפטור מפרסום הקלה. בבקשה לממד מוגדל יש להציג חדר רחצה כנדרש, כולל קיר בטון בין חדר הרחצה לממ"ד. עדכון הממ"ד כאמור יובא לאישור ראש צוות ויהווה תנאי להפצה לגורמים. הסכמות ותימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת בעלי 6/17 דירות 4 מבקשים + 2 דירות נוספות. התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות טענות המתנגד שהינו בעל דירה בקומה עליונה ת"ח 17 לפי נסח טאבו : -לא לעצם המיגון אלא הועלו טענות על פגיעה ביציבות המבנה עקב השינוי המבוקש. - מבקש להימנע מאישור ההיתר במתכונתו הנוכחית טרם הכרעה בנושא חיזוקים במבנה קיים. - לבחון את הצורך בחיזוקים למבנה הקיים כתנאי למתן היתר - לוודא התאמה מלאה בין ממצאי דו"ח הבדיקות וממצאי המחלקה למבנים מסוכנים -בתאריך 22/12/25 יצא הודעה על קיום סכנה – חוות דעת מבנה פל קל מאת מח' מבנים מסוכנים שדרשה בדיקה מעמיקה והצהרת מהנדס על הסרת הסכנה. - בתאריך 04/12/25 יצא דוח בדיקות לא הורסות למבנה שבסיכומו נאמר : במסגרת הבדיקות שנערכו בקומה העליונה, בוצעו מספר בדיקות באמצעות פרופומטר, צילום תרמי לצורך קביעת סוג		

התקרה וכיווני מתיחה. סוג תקרה ע"פ צילומים תרמי נגלו מאפיינים של תקרת פל קל. (ראה תוצאות הבדיקה לעיל.) הערות • תוצאות המדידות על סמך ציוד מדידה בלבד וללא סיתות לפי דרישת לקוח • ערכי אי ודאות ציוד המדידה לא הובאו בחשבון בדיווח התוצאות ומוצגות בנספח א' • בדוח זה לא נעשתה הבחנה בין שיטות הבניה השונות: חגורה אנכית/עמוד /שטראבה • אלמנטים קונסטרוקטיביים המוקפים מכל צדדיהם, כגון עמודים, לא ניתנים למדידה מדויקת אלא על סמך הערכה בלבד מתוך חתכי הקירות במידת האפשר. ממצאי הדו"ח נכונים לזמן הבדיקה בלבד. האמור בדוח זה אינו מהווה אישור לביצוע שינוי כלשהו במערך הקונסטרוקטיבי של המבנה אישור ייתן ע"י מהנדס בניין / קונסטרוקטור בלבד! - המתנגד מטיל ספק על תצהיר מתכנן השלד "שאינו נדרש לחיזוקים". אלא לפני קיום יסודי של הוראות המחלקה למבנים מסוכנים. לציין כי דוח הבדיקות לא כולל מסכנה בנושא צורך ביצוע חיזוקים במבנה וכן על השפעת התוספת המוצעת ליציבות המבנה. לכן יש להציג חו"ד המהנדס המכריעה על צורך ביצוע חיזוקים כאמור לעיל ובדרישת מח' מבנים מסוכנים. המלצת האגף: לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות שהתקבלה. לציין כי הבקשה ראויה תכנונית ועיצובית. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את הצדדים מאחר שההתנגדות עיקרה בעניין ההנדסי.		
	12/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בהר נוף, רח' קצנלבוגן 10

בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 17 יח"ד כניסה אחת מוצעת עמודת 4 ממ"דים בחזית קדמית.

תבע

כפופה למתאר

בתוקף מ 1980

אזור מגורים 2 מיוחד

ס.ס.נ.אין

נספח בינוי : אין

לא מבקשים הקלות.

מוצעת עמודה בת 4 ממ"דים תקניים + מבואה בחלק מהקומות. שטח נטו הינו כ 15 מ"ר – תואם תקנות $9+6=15$ מ"ר במידה ויתוכננו שירותים ומקלחת. לציין כי בעמודה קיימות 4 דירות.

עמודת ממ"דים מוצעת בחריגה קלה מקו בניין קדמי במישור החזית הקיימת ולא פורסמה הקלה. לציין כי הבקשה מוצעת לפי תמ"א 40, לכן ניתן לפטור מפרסום הקלה.

בבקשה לממד מוגדל יש להציג חדר רחצה כנדרש, כולל קיר בטון בין חדר הרחצה לממ"ד.

עדכון הממ"ד כאמור יובא לאישור ראש צוות ויהווה תנאי להפצה לגורמים.

הסכמות ותימוכין קנייניים :

התקבלה הסכמת בעלי 6/17 דירות 4 מבקשים + 2 דירות נוספות.

התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות

טענות המתנגד שהינו בעל דירה בקומה עליונה ת"ח 17 לפי נסח טאבו :

-לא לעצם המיגון אלא הועלו טענות על פגיעה ביציבות המבנה עקב השינוי המבוקש.

- מבקש להימנע מאישור ההיתר במתכונתו הנוכחית טרם הכרעה בנושא חיזוקים במבנה קיים.

- לבחון את הצורך בחיזוקים למבנה הקיים כתנאי למתן היתר

- לוודא התאמה מלאה בין ממצאי דו"ח הבדיקות וממצאי המחלקה למבנים מסוכנים

-בתאריך 22/12/25 יצא הודעה על קיום סכנה – חוות דעת מבנה פל קל מאת מח' מבנים מסוכנים שדרשה בדיקה מעמיקה והצהרת מהנדס על הסרת הסכנה.

- בתאריך 04/12/25 יצא דוח בדיקות לא הורסות למבנה שבסיכומו נאמר :

במסגרת הבדיקות שנערכו בקומה העליונה, בוצעו מספר בדיקות באמצעות פרופומטר, צילום תרמי לצורך קביעת סוג התקרה וכיווני מתיחה. סוג תקרה ע"פ צילומים תרמי נגלו מאפיינים של תקרת פל קל. (ראה תוצאות הבדיקה לעיל.) הערות

• תוצאות המדידות על סמך ציוד מדידה בלבד וללא סיתות לפי דרישת לקוח

• ערכי אי ודאות ציוד המדידה לא הובאו בחשבון בדיווח התוצאות ומוצגות בנספח א'

• בדוח זה לא נעשתה הבחנה בין שיטות הבניה השונות : חגורה אנכית/עמוד /שטראבה

• אלמנטים קונסטרוקטיביים המוקפים מכל צדדיהם, כגון עמודים, לא ניתנים למדידה מדויקת אלא על סמך הערכה בלבד מתוך חתכי הקירות במידת האפשר .

ממצאי הדו"ח נכונים לזמן הבדיקה בלבד. האמור בדוח זה אינו מהווה אישור לביצוע שינוי כלשהו במערך הקונסטרוקטיבי של המבנה אישור יינתן ע"י מהנדס בניין / קונסטרוקטור בלבד!

- המתנגד מטיל ספק על תצהיר מתכנן השלד "שאינו נדרש לחיזוקים". אלא לפני קיום יסודי של הוראות המחלקה למבנים מסוכנים.

לציין כי דוח הבדיקות לא כולל מסכנה בנושא צורך ביצוע חיזוקים במבנה וכן על השפעת התוספת המוצעת ליציבות המבנה.

לכן יש להציג חו"ד המהנדס המכריעה על צורך ביצוע חיזוקים כאמור לעיל ובדרישת מח' מבנים מסוכנים.

המלצת האגף : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות שהתקבלה.

לציין כי הבקשה ראויה תכנונית ועיצובית.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את הצדדים מאחר שההתנגדות עיקרה בעניין ההנדסי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1991/0770.08</u>
מספר סידורי	<u>93</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	מאור יעקב
עורך הבקשה	אדריכל יוסף דינה
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	55

כתובת האתר

הרב שמואל א. שאולזון 66 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	129	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
25300	תחילת תוקף	14/07/1977	7	אזור מגורים 2	
3328	תחילת תוקף	18/09/1980	21	אזור מגורים 2 מיוחד	
3350	תחילת תוקף	26/04/1984	73	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות מעל קומת מרתף בן 25 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעות 4 מרפסות זיז ל 2 דירות קיימות בקומה עליונה בחזיתות צדדיות ואחורית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

הסכמות ותימוכין קניינים :

הבקשה לא חתומה ע"י דיירי בניין אחרים.

התקבלו 7 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת בהר נוף , רח' שאולזון 66 בניין מגורים קיים בן 9 קומות מעל קומת מרתף , 25 יח"ד מוצעת תוספת מרפסות זיז ל 2 דירות קיימות בקומה עליונה בחזיתות צדדיות ואחורית הקלות תוספת מרפסת בעומק 2 מטר ועד 40% מהמרווח שינוי מנספח בינוי המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת לא ניתן לאשר המרפסות המוצעות בחזיתות צדדיות, המוצעות ללא צמד מרפסות וחוסמות מרפסות סוכה לדיירים בעמודה, יש להסיר מהבקשה. יש להציג תכנית צל ישימה ומסודרת לכלל הדיירים בבניין תוך דגש עבור הדיירים להם לא קיימת מרפסת סוכה, ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. ניתן לאשר המרפסות המוצעות בחזית אחורית, וזאת בכפוף להמצאת יתרת זכויות בנייה להפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי וצמצום המרפסות בקצה הבניין ב-60 ס"מ

בהתאם להנחיות עיצוביות למרפסות. יש להציג את כל הקומות בבניין כולל הצגת כל המרפסות הקיימות. התקבלו 7 התנגדויות שעיקרן : -הצללת דירה -פסילת סוכה תחתיה -היזק ראייה -חסימת אור ואוויר ההתנגדויות מוצדקות בחלקן, מרפסות בחזית צידית אינן ניתנות לאישור. ההתנגדויות תיבחנה לאחר תיקון התכנית ויידוע בעלי הזכויות בחלקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3113 תחילת תוקף : 26/04/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד תכניות כפופות : התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	09/06/2026	חוות דעת תכנונית

אין נספח בינוי אין פרסום הקלות תוספת מרפסת בעומק 2 מטר ועד 40% מהמרווח שינוי מנספח בינוי התקבל ו 7 התנגדו יו ת . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 08/24/40 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקוי בניין מרפסות זיז מוצעות 4 מרפסות זיז עבור 2 דירות בקומה עליונה באופן סימטרי בתוך קוי בניין. חזיתות צדדיות בעומק 2 מ. בחזית אחורית בעומק 1,9 מ. פורסמה הקלה מקוי בניין ועומק. לא ניתן לאשר המרפסות המוצעות בחזיתות צדדיות, המוצעות ללא צמד מרפסות וחוסמות מרפסות סוכה לדיירים בעמודה, יש להסיר מהבקשה. יש להציג תכנית צל ישימה ומסודרת לכלל הדיירים בבניין תוך דגש עבור הדיירים להם לא קיימת מרפסת סוכה, ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. ניתן לאשר המרפסות המוצעות בחזית אחורית, וזאת בכפוף להמצאת יתרת זכויות בנייה להפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי וצמצום המרפסות בקצה הבניין ב-60 ס"מ		

בהתאם להנחיות עיצוביות למרפסות. יש להציג את כל הקומות בבניין כולל הצגת כל המרפסות הקיימות. התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות של השכנים שטוענים על הצללת דירה פסילת סוכה תחתיה היזק ראייה חסימת אור ואוויר חוות דעת אדריכלית יש להביא את הבקשה לדחייה במתכונת : מרפסות בחזית צפון ודרום (צדדיות) מוצעות ללא צמד מרפסות מרפסות בחזית מערבית (קדמית) – כולאות מרפסת שירות והופכות אותה לשטח עיקרי. ככל ויוגש הכשרת שטח ומקור זכויות מרפסות אלו בלבד תיבחנה בשנית. המלצת האגף - לדחות במתכונת המוצעת במידה וההתנגדויות יוסרו או יידחו – יהא ניתן לאשר בתנאים חלק מהבקשה, דהיינו מרפסות בזחית אחורית בלבד. וזאת בתנאי המצאת זכויות בנייה להפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי, ובכפוף לדיון בהתנגדויות. לציין כי בניגוד להצהרת עו"ב לא נמצאה ראייה כי מרפסות השירות אושרו בהיתר 19080/0550 כשטח עיקרי.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	20/01/2026	תוספת מרפסת בעומק 2 מטר ועד 40% מהמרווח שינוי מנספח בינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

בהר נוף , רח' שאולזון 66

בניין מגורים קיים בן 9 קומות מעל קומת מרתף , 25 יח"ד

מוצעת תוספת מרפסות זיז ל 2 דירות קיימות בקומה עליונה בחזיתות צדדיות ואחורית

הקלות

תוספת מרפסת בעומק 2 מטר ועד 40% מהמרווח

שינוי מנספח בינוי

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן לאשר המרפסות המוצעות בחזיתות צדדיות, המוצעות ללא צמד מרפסות וחוסמות מרפסות סוכה לדיירים בעמודה, יש להסיר מהבקשה.

יש להציג תכנית צל ישימה ומסודרת לכלל הדיירים בבניין תוך דגש עבור הדיירים להם לא קיימת מרפסת סוכה, ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.

ניתן לאשר המרפסות המוצעות בחזית אחורית, וזאת בכפוף להמצאת יתרת זכויות בנייה להפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי וצמצום המרפסות בקצה הבניין ב-60 ס"מ בהתאם להנחיות עיצוביות למרפסות.

יש להציג את כל הקומות בבניין כולל הצגת כל המרפסות הקיימות.

התקבלו 7 התנגדויות שעיקרן:

-הצללת דירה

-פסילת סוכה תחתיה

-היזק ראייה

-חסימת אור ואוויר

ההתנגדויות מוצדקות בחלקן, מרפסות בחזית צידית אינן ניתנות לאישור.

ההתנגדויות תיבחנה לאחר תיקון התכנית ויידוע בעלי הזכויות בחלקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1970/0787.02</u>
מספר סידורי	<u>94</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אברבך אליוט ליאון
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	הנדסאי אליה אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הרב פרנק 33, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	565	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3207	אזור מגורים 1..	
1161	תחילת תוקף	23/07/1964	117	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 8019 תיק בניין מספר : 1970/0787.01 לפי היתר מקורי מאושר בבניין שטח עיקרי בסך 685,19 מ"ר.

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים חצי מפולשת, 7 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת עמודה בת 2 ממ"דים ל 2 דירות קיימות בחזית צדדית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת בבית וגן 4 רח' הרב פרנק 33 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים חצי מפולשת, 7 יח"ד מוצעת עמודה בת 2 ממ"דים ל 2 דירות קיימות בחזית צדדית. תבע כפופה למתאר בתוקף מ 9791 אזור מגורים 1 . ס.ס.נ : אין נספח בינוי : אין. הקלות : הקלה מקווי בניין בחזית צפונית ומערבית בגין תוספת עמודת ממ"דים. הסכמות ותימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת בעלי 5/7 בעלי הדירות. לא התקבלו התנגדויות תנאים לדיון - בקרה מרחבית

שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם. הבקשה הינה בתחום החלקה הפרטית. אין צורך. לאיכות הסביבה : יש אישור. המלצת אגף : לדחות במתכונת המוצעת כי עמודת ממ"דים מוצעת בשטח חצר משותפת בהקלה מקוי בניין עד לגבול צדדי של החלקה. הבקשה לא תואמת הנחיות מהנדס העיר לתכנון ממ"דים, כי לא תוכננה נסיגה 1 מ. מגבול החלקה כפי שמורות ההנחיות. לכן יש להציג פתרון חלופי ע"מ לעמוד בדרישותן למרווחים, או להוכיח קיום אילוצים בנאי החצר. -יש לסמן גבולות החלקה באופן ברור		
	17/06/2026	חוות דעת תכנונית
הקלה מקווי בניין בחזית צפונית ומערבית בגין תוספת עמודת ממ"דים	05/05/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן 4 רח' הרב פרנק 33 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים חצי מפולשת, 7 יח"ד מוצעת עמודה בת 2 ממ"דים ל 2 דירות קיימות בחזית צדדית.

תבע

כפופה למתאר

בתוקף מ 9791

אזור מגורים 1 .

ס.ס.נ. אין

נספח בינוי : אין.

הקלות :

הקלה מקווי בניין בחזית צפונית ומערבית בגין תוספת עמודת ממ"דים.

הסכמות ותימוכין קנייניים :

התקבלה הסכמת בעלי 5/7 בעלי הדירות.

לא התקבלו התנגדויות

תנאים לדיון - בקרה מרחבית

שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם. הבקשה הינה בתחום החלקה הפרטית. אין צורך.

לאיכות הסביבה : יש אישור.

המלצת אגף : לדחות במתכונת המוצעת

כי עמודת ממ"דים מוצעת בשטח חצר משותפת בהקלה מקוי בניין עד לגבול צדדי של החלקה.

הבקשה לא תואמת הנחיות מהנדס העיר לתכנון ממ"דים, כי לא תוכננה נסיגה 1 מ. מגבול החלקה כפי שמורות ההנחיות. לכן יש להציג פתרון חלופי ע"מ לעמוד בדרישותן למרווחים, או להוכיח קיום אילוצים בנאי החצר.

-יש לסמן גבולות החלקה באופן ברור

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1994/0591.04</u>
מספר סידורי	<u>95</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, מרפסות זיז, שינוי בקירות חזית וממ"ד, סגירת מרפסת ומעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

פרץ ברנשטיין 9, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2819	תחילת תוקף	17/06/1982	3	אזור מגורים 2	2510
3328	תחילת תוקף	30/06/1985	5	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה

חלקה גדולה הכוללת מבנים מדורגים, 97 תתי חלקות.

נבנה לפי היתר מקורי 1994/0591.02 שיצא ב 2022 המתאפיין בחזיתות אחידות ללא מרפסות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה ל 3 דירות קיימות כדלקמן :

ממ"דים

מרפסות זיז בחזית קדמית

תוספת שטח עיקרי ע"ח הקלה כמותית 6% והלמת דירת גג 5 %

מעלית עבור 3 דירות

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה כוללת מעלית

התקבלו 4 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	חוות דעת תכנונית
12/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
התקבל אישור מה"ע ל 5% להרחבת דירת גג. ברמת שרת רח' ברנשטיין 9 בחלקה קיים מתחם מבנים מדורגים עד 4 קומות , 97 תני חלקות. מוצעת תוספת בנייה ל 3 דירות קיימות כולל : -ממ"דים -מרפסות זיז בחזית קדמית	

-תוספת שטח עיקרי ע"ח הקלה כמותית 6% והלמת דירת גג % 5 -מעלית עבור 3 דירות תב"ע: 2819 תחילת תוקף: 17/06/1982 אזור מגורים: 2 כפופה לתכנית מתאר סעיף סטייה נכרת : אין נספח בינוי מפורט : אין הקלות בניה בשונה מנספח בינוי הקלה כמותית תוספת 6% תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר		

הסכמות ותימוכין קנייניים הבקשה חתומה ע"י בעלי 7/7 בעלי הדירות בכניסה הנדונה. התקבלו 4 התנגדויות. יש לשמור על אחידות הפתחים. יש להציג קיר בין מבואת הממ"ד לבין שטח עיקרי מוצע זאת מאחר שלא ניתן לאשר חלל אחד שחלקו עיקרי וחלקו שירות. - תנאי להפצה לגורמים. המלצת האגף : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות. טענות המתנגדים : 1. בינוי בשטח משותף 2. פגיעה באור, נוף וירידת ערך הדירות 3. מעלית בשטח משותף ללא הסכמת בעלי הזכויות כנדרש 4. הצרת מרווחים לציין כי הבקשה הינה ראויה מבחינה עיצובית ותכנונית.		

מובא להכרת הוועדה אם לזמן את הצדדים.		
בניה בשונה מנספח בינוי הקלה כמותית תוספת 6% תוספת מרפסת זיו בעומק 2 מטר	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	לתקן חישוב שטחי ממ"ד בהתאם לתקנות מיגון עדכניות	12
	לשמור על אחידות פתחים	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התקבל אישור מה"ע ל 5% להרחבת דירת גג.

ברמת שרת רח' ברנשטיין 9

בחלקה קיים מתחם מבנים מדורגים עד 4 קומות , 97 תתי חלקות.

מוצעת תוספת בנייה ל 3 דירות קיימות כולל :

-ממ"דים

-מרפסות זיז בחזית קדמית

-תוספת שטח עיקרי ע"ח הקלה כמותית 6% והלמת דירת גג 5 %

-מעלית עבור 3 דירות

תב"ע: 2819 תחילת תוקף: 17/06/1982 אזור מגורים: 2

כפופה לתכנית מתאר

סעיף סטייה נכרת : אין

נספח בינוי מפורט : אין

הקלות

בניה בשונה מנספח בינוי

הקלה כמותית תוספת 6%

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר

הסכמות ותימוכין קנייניים

הבקשה חתומה ע"י בעלי 7/7 בעלי הדירות בכניסה הנדונה.

התקבלו 4 התנגדויות.

יש לשמור על אחידות הפתחים.

יש להציג קיר בין מבואת הממ"ד לבין שטח עיקרי מוצע זאת מאחר שלא ניתן לאשר חלל אחד שחלקו עיקרי וחלקו שירותי. - תנאי להפצה לגורמים.

המלצת האגף : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות.

טענות המתנגדים :

1. בינוי בשטח משותף

2. פגיעה באור, נוף וירידת ערך הדירות

3. מעלית בשטח משותף ללא הסכמת בעלי הזכויות כנדרש

4. הצרת מרווחים

לציין כי הבקשה הינה ראוייה מבחינה עיצובית ותכנונית.

מובא להכרת הוועדה אם לזמן את הצדדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2011/1105.05</u>
מספר סידורי	<u>96</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + ממדים + מרפסות + מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי אריאל
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	80

כתובת האתר

בן ציון 20 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30151	84	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1931	תחילת תוקף	12/05/1974			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1820 תיק בניין מספר : 2011/1105.03

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף , 82 יח"ד , 7 כניסות.

בכניסה הנדונה 12 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת עמודת 4 ממ"דים + מעטפת ל 4 דירה קיימות בחזית אחורית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה כוללת מעלית

התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
12/07/2026		הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בגבעת שאול רח' בן ציון 20 בבניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף בן 82 יח"ד. מוצעת עמודת 6 ממ"דים , 2 מחסנים במרתף, שינויים במרפסות בחזיתות קדמית ואחורית. תבע כפופה למתאר בתוקף מ 1974 אזור מגורים 2. הקלות : הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון זית הדרומית בעומק של 4.50 מ' לשם בניית ממ"ד. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.84 מ" ודרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון חזית צפונית בעומק של 1.84		

מ" ודרומית בעומק של 2.0 מ" לשם בניית מרפסות. הסכמות ותימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת בעלי 3/12 דירות בכניסה , שיעור הסכמה כללית בכניסה 8/12 . התקבלו 3 התנגדויות. יש להציג הסכמות 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה עבור ממ"דים נדרש הסכמות 2/3 מהכניסה עבור מחסנים בשטח משותף. מחסנים הוצג תכנון חלונות וחצרות אנגליות למחסנים ! שמצביע על כוונת המבקש להסב אותם למגורים. אשר על כך יש לבטלם. טרם משלוח הודעות יש לתקן את האמור : הצגת הסכמות כאמור. יש להציג תכנית צל לממ"דים לכל דיירי החלקה ולבצע משלוח הודעות ע"כ. הגדלת מרפסת בחזית צפונית תאושר כל עוד הדיירים בכל העמודה יבקשו בו זמנית את ההגדלה המוצעת, אחרת- יש להסיר מהבקשה. מוצעת הגדלת עומק המרפסות הקיימות בחזית אחורית פנימית עד 2 מ. אין מניעה לאשר בתנאי שגם בדירה בקומה י' תבוקש הגדלת עומקה עד 2. בהתאם לכל הדירות בעמודה. יחד עם זאת ניתן לאשר תוספת מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע ו'א בעומק זהה להיתר מקורי – ניתן לאשר כי משלימות מראה החזית. בקומה ה' מבוקשת הגדלה ברוחבה ובעומקה ומהווה פגיעה עיצובית לא מקובלת. יש להתאים ל כל המרפסות בעמודה . להציג תכנית צל למרפסות בחזית דרומית לכל דיירי הבניין, שתובא לאישור ראש צוות ולאחריה משלוח הודעות. יש לשמור על מרפסות סוכה בחזית זו. לבטל חלון אנגלי למחסנים ולהציג מחסנים בגודל אחיד לכל דיירי העמודה ובהסכמת 2/3.		

התנגדויות טענות המתנגדים : -מיקום עמודת ממ"דים בצד הכניסה הראשית לבניין מרחוב בן ציון -פגיעה במראה החזית הבניין ישתנה ולא יהיה אחיד. -חסימת שביל כניסה נגיש לבניין המקשה על בעלי מוגבלות או מבוגרים - פגיעה ביציבות הבניין עקב העמסה. - הצללה וחסימת אוויר - גריעה של חלק מהרכוש המשותף ; - ניכוס שימוש בלעדי ברכוש משותף לבעלי דירות מסוימים בלבד ; - השבחה קניינית פרטית לדירות מסוימות על חשבון יתר בעלי הזכויות ; - שינוי מהותי במערך הזכויות הקנייניות בבית המשותף ללא הסכמה מתאימה לאחר תיקון התכנית ומשלוח הודעות, ההתנגדויות תיבחנה בשנית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	חוות דעת תכנונית 12/07/2026 24/03/2026 השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 4.50 מ"מ לטובת בניית ממ"ד. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.84 מ" ודרומית בעומק של 2.00

		מ"י מים במקום 1.50 מ"י המותרים.
		הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.
		הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון חזית צפונית בעומק של 1.84 מ" ודרומית בעומק של -2.0 מ" לשם בניית מרפסת.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בגבעת שאול רח' בן ציון 20 בבניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף בן 82 יח"ד.

מוצעת עמודת 6 ממ"דים, 2 מחסנים במרתף, שינויים במרפסות בחזיתות קדמית ואחורית.

תבע

כפופה למתאר

בתוקף מ 1974

אזור מגורים 2.

הקלות:

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון זית הדרומית בעומק של 4.50 מ' לשם בניית ממ"ד.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.84 מ' ודרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח

הדירה העיקרי.

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון חזית צפונית בעומק של 1.84 מ" ודרומית בעומק של 2.0 מ" לשם בניית מרפסות.

הסכמות ותימוכין קנייניים :

התקבלה הסכמת בעלי 3/12 דירות בכניסה , שיעור הסכמה כללית בכניסה 8/12 .

התקבלו 3 התנגדויות.

יש להציג הסכמות 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה עבור ממ"דים

נדרש הסכמות 2/3 מהכניסה עבור מחסנים בשטח משותף.

מחסנים

הוצג תכנון חלונות וחצרות אנגליות למחסנים ! שמצביע על כוונת המבקש להסב אותם למגורים. אשר על כך יש לבטלם.

טרם משלוח הודעות יש לתקן את האמור :

הצגת הסכמות כאמור.

יש להציג תכנית צל לממ"דים לכל דיירי החלקה ולבצע משלוח הודעות ע"כ.

הגדלת מרפסת בחזית צפונית תאושר כל עוד הדיירים בכל העמודה יבקשו בו זמנית את ההגדלה המוצעת, אחרת- יש להסיר מהבקשה.

מוצעת הגדלת עומק המרפסות הקיימות בחזית אחורית פנימית עד 2 מ. אין מניעה לאשר בתנאי שגם בדירה בקומה י' תבוקש הגדלת עומקה עד 2. בהתאם לכל הדירות בעמודה.

יחד עם זאת ניתן לאשר תוספת מרפסות זיו חדשות בקומות קרקע ו'א בעומק זהה להיתר מקורי – ניתן לאשר כי משלימות מראה החזית.

בקומה ה' מבוקשת הגדלה ברוחבה ובעומקה ומהווה פגיעה עיצובית לא מקובלת. יש להתאים ל כל המרפסות בעמודה .

להציג תכנית צל למרפסות בחזית דרומית לכל דיירי הבניין, שתובא לאישור ראש צוות ולאחריה משלוח הודעות. יש לשמור על מרפסות סוכה בחזית זו.

לבטל חלון אנגלי למחסנים ולהציג מחסנים בגודל אחיד לכל דיירי העמודה ובהסכמת 2/3.

התנגדויות

טענות המתנגדים :

- מיקום עמודת ממ"דים בצד הכניסה הראשית לבניין מרחוב בן ציון
- פגיעה במראה החזית הבניין ישתנה ולא יהיה אחיד.
- חסימת שביל כניסה נגיש לבניין המקשה על בעלי מוגבלות או מבוגרים
- פגיעה ביציבות הבניין עקב העמסה.
- הצללה וחסימת אוויר
- גריעה של חלק מהרכוש המשותף ;
- ניכוס שימוש בלעדי ברכוש משותף לבעלי דירות מסוימים בלבד ;
- השבחה קניינית פרטית לדירות מסוימות על חשבון יתר בעלי הזכויות ;
- שינוי מהותי במערך הזכויות הקנייניות בבית המשותף ללא הסכמה מתאימה

לאחר תיקון התכנית ומשלוח הודעות, ההתנגדויות תיבחנה בשנית.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2014/0213.06</u>
מספר סידורי	<u>97</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + ממ"ד + מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דוגלס רחל
עורך הבקשה	הנדסאי נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

גת 10, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	40	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2024 תיק בניין מספר : 2014/0213.01

תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : : 67,52 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 16 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת להרחבת דירה אחת קיימת בקומה 'ב כולל :

הפיכת מרפסת שירות קיימת לשטח עיקרי בקומה 'ב

תוספת על הגג לפי נספח הבינוי בקומה 'ג כולל חדר מחוץ ומרפסת זיו בחזית צפונית קדמית

תוספת שטח עיקרי בעליית גג (מפלס +11,80)

הבקשה מהווה תוספת קומה עליונה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד :

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיו

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
קרית משה רח' גת 10	
בבניין בן 4 קומות, בן 61 יח"ד קיימות. 3 כניסות.	
מוצעת תוספת להרחבת דירה אחת קיימת בקומה 'ב כולל :	

-הפיכת מרפסת שירות קיימת לשטח עיקרי בקומה 'ב -תוספת על הגג לפי נספח הבינוי בקומה 'ג כולל חדר מחוץ ומרפסת זיז בחזית צפונית קדמית -תוספת שטח עיקרי בעליית גג תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2 נספח בינוי 115ב מפורט מחייב. הקלות אין התנגדויות אין הסכמות ותימוכין קיניים : אין מתנגדים. לציין כי התקבלה הסכמת בעלי 6/5 דירות החמומים בכניסה הנדונה. הערות : 1.הבקשה לא כוללת תכניות קומות כניסה ומרתף, שמהווה ליקוי גרפי ומקשה על בדיקת הבקשה. 2.יש להציג שייכות הדירות בכניסה הנדונה לשכנים החתומים על הסכמה לבקשה. המלצת המחלקה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה ניתן לאשר את התוספות התואמות לנספח בינוי 115ב בלבד כי לא פורסמו הקלות רלוונטיות לחריגות ממנו.		

לא ניתן לאשר מרפסת בחזית קדמית ותוספת קומה בעליית גג בניגוד לנספח 115 ב למדיניות מהנדס העיר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות אין לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח הבינוי כאשר : קומה יג : - תוספת מרפסת זיו מוצעת בחזית קדמית צפונית ולא בדרומית . לא פורסמה הקלה מנספח הבינוי. לא ניתן לאשר בחזית זו. קומת גג :	09/06/2026	חוות דעת תכנונית

תוספת שטח עיקרי בעליית גג מהווה תוספת קומה בשונה מנספח הבינוי. השינויים מחייבים פרסום הקלות מנספח הבינוי ולתוספת קומה. לא ניתן לאשר ללא פרסום קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 13/11/24 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת לא חורגת מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4. מס' קומות מוצע: 1 נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר עקב תוספת שטח עיקרי בעליית גג. כאמור לא פורסמה הקלה. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי: אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית: פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם למידות תוספת קומה לפי נספח הבינוי.. קדמית ורוחב הבנייה הקיימת לדירות עליונות כ 74,65 מ"ר ע"י תוספת קומה סך השטח העיקרי המוצע 68,17 מ"ר סך השטח העיקרי המותר לדירת המבקש בהתאם לחלקו היחסי: $39011 \times 120\% = 171,63$ מ"ר לא נמצאה חריגה. על עו"ב להציג תחשיב סך שטח הדירה (קיים + מוצע) להוכחה.		

לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת נספח בינוי 115 ב. יש צורך בתוספת קומה בהקלה למימוש. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : חדר מחוזק 11,94 מ"ר . לא נמצאה חריגה מסך השטח השירות המותר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז במידות 1,2 x 3,15 מ. בקומה ג' במפלס +9,00 בחזית צפונית קדמית במקום דרומית בניגוד לנספח 115 בנוגד מדיניות הועדה במתחם גת. לכן לא ניתן לאשר. יש להציע המרפסות בהתאם להוראות נספח 115ב. הסכמות ותימוכין קינניים : אין מתנגדים. לציין כי התקבלה הסכמת בעלי 5/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה. הערות : הבקשה לא כוללת תכניות קומות כניסה ומרתף , שמהווה ליקוי גרפי ומקשה על בדיקת הבקשה. יש להציג שייכות הדירות בכניסה הנדונה לשכנים החתומים על הסכמה לבקשה.		
הקלה מנספח בינוי בתב"ע 115 ב"י"י"י"י"י"י"י"י בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח. הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים.	07/07/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4

	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

קרית משה רח' גת 10

בבניין בן 4 קומות, בן 61 יח"ד קיימות. 3 כניסות.

מוצעת תוספת להרחבת דירה אחת קיימת בקומה 'ב כולל :

-הפיכת מרפסת שירות קיימת לשטח עיקרי בקומה 'ב

-תוספת על הגג לפי נספח הבינוי בקומה 'ג כולל חדר מחוץ ומרפסת זיז בחזית צפונית קדמית

-תוספת שטח עיקרי בעליית גג

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

הקלות אין

התנגדויות אין

הסכמות ותימוכין קיניים :

אין מתנגדים. לציין כי התקבלה הסכמת בעלי 6/5 דירות החמומים בכניסה הנדונה.

הערות :

1.הבקשה לא כוללת תכניות קומות כניסה ומרתף , שמהווה ליקוי גרפי ומקשה על בדיקת הבקשה.

2.יש להציג שייכות הדירות בכניסה הנדונה לשכנים החתומים על הסכמה לבקשה.

המלצת המחלקה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ניתן לאשר את התוספות התואמות לנספח בינוי 115 בלבד כי לא פורסמו הקלות רלוונטיות לחריגות ממנו.

לא ניתן לאשר מרפסת בחזית קדמית ותוספת קומה בעליית גג בניגוד לנספח 115 ב למדיניות מהנדס העיר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2018/0547.01</u>
מספר סידורי	<u>98</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק הבנין ותוספת קומות ויצירת יח"ד חדשה, תוספת ממד"ים, תוספת מרפסות ותוספת מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרנקל זאב
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בצלאל אשכנזי 40, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30091	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1057629	תחילת תוקף	16/09/2023			

תאור הבקשה

תאור הבקשה

מבקשים תוספות בניה ברחוב יוסף קארו, שכונת בית ישראל.

לבנין קיים היתר בניה קודם בת.ב. 2018.547

פרסום הקלות –

פרסמו הקלה בדבר תוספת בניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד וכן קיבלו אישור חיזוק מבנים.

תום מועד להגשת התנגדויות כאשר לא הוגשו התנגדויות.

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

אישור תברואה : אושר

אישור שפ"ע : אושר

אישור הסדרי תנועה : אושר

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
06/07/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a
06/07/2026	חוות דעת תכנונית
02/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	תוספת בניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי
תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0309.00</u>
מספר סידורי	<u>99</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שרביט איתמר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

גבעת היונים 4, עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
31340	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2610	תחילת תוקף	23/05/1985			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת עין כרם רחוב גבעת היונים מבקשים עבור הדירה בכניסה ב3 תוספת בניה .

לבניין קים היתר בניה קודם בת.ב 2011.491

בבקשה פרסמו הקלה בדבר

הקלה בגין ממ"ד מעבר לקו בניין

הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 0.33 ס"מ מעבר ל - 7 מ"מ המותרים .

לא הוגשו התנגדויות אך יש לעדכן את טבלת ההקלות בהתאם למפורט לסעיף בינוי .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות סביבה : אושר

שפ"ע : אושר

שימור : אושר

תוכנית בינוי : בהוראות התב"ע ניתן לראות כי מדיניות העיריה לאשר תוספות באזור זה רק בקונטור המבנה הקיים. ועדת ערר מאפשרת ממ"ד חורג מקו בנין בלבד .

נדרשו להרוס את הסגירה הקיימת בחזית צפונית אחרת יש להגיש תוכנית בינוי בכפוף לסעיף 7 א 1 .

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה הבקשה מובאת לאישור חלקי וזאת עבור הממ"ד החורג מקו בנין והקומה הנוספת המבוקשת מעל קונטור המבנה הקיים . לא ניתן לאשר את מרפסת גג המבוקשת מעל הסגירה הקיימת בפנליית בקומת הכניסה אשר יש להציגה להריסה ולקבל עבור כך דוח פיקוח טרם היתר. לאחר וועדה יש לתקן תוכנית בהתאם להערות המוצגות ע"ג תוכנית b וכן יש להסיר את מרפסות הזיז החורגות מקונטור המבנה הקיים וניתן לאפשר רק מרפסת גג על מנת לאפשר בינוי בקומה החדשה מעל המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף . עוד ניתן לראות כי יש בינוי בחזית צפונית שיש להציגו להריסה ולקבל דוח פיקוח טרם היתר וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני . וכמובן לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה אשר פורסמה לחריגה בגובה מבנה
10/06/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2610 תחילת תוקף : 23/05/1985

ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בתאריך 17.2.2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו הוגש ערר אשר איפשר לאשר ממ"ד בחזרה מקו בנין ולכן הבקשה מובאת לדיון חוזר להלן בחינת הבקשה בהתאם להוראות תב"ע 2610 אשר תחילת תוקפה מיום 23.5.1985 הקובעת אזור מגורים כפרי מיוחד , בכפיפות למתאר 62 . הקלות – אין סעיף הקלות או סטיה ניכרת בתב"ע הנוכחית קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני האומר כי לא סומנו קוי בנין וזאת לפי סעיף 1א7 האומר כי קוי בנין יקבעו בתוכנית מפורטת או בהתאם למדיניות העירה המאפשרת בינוי בקונטור המבנה הקיים. בבקשה הנוכחית חורגים מקונטור המבנה הקיים ולכן לא ניתן לאשר חריגה מקונטור המבנה הקיים פרט לממ"ד שאושר בהתאם להחלטת וועדת ערר , ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מס' קומות וגובה : לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות 2 קומות הדירה לה מבקשים תוספת קומה כוללת קומה אחת ויש לצרף תשריט בית משותף לראות שאין בור מים . כך שנכון לבחינת התוכנית טרם דיון הדירה כוללת 2 קומות כנדרש והקלה אשר פורסמה בדבר חריגה בגובה מתייתרת בינוי : עבור הדירה בכניסה 3 מבקשים את הבינוי הבא : קומת כניסה תוספת ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים – לאחר שהוגש ערר בנידון עלה כי אין מניעה לאשר פורסמה הקלה כנדרש . . מבקשים גרם מדרגות המקשר לקומה החדש יש לתכנן מדרגות תקניות .		

וכן בחזית צפונית יש בינוי שלא נמצא עבורו היתר בניה ובינוי מבניה קלה יש להציג להריסה ולקבל דוח פיקוח טרם היתר . קומה א' – מבקשים קומה חדש מעל המבנה המוצג כקיים – ניתן לאשר בינוי רק מעל הקיים בהתאם לתשריט בית משותף אשר יצורף לבקשה . וכן מבקשים מרפסת זיז החורגת מקונטור המבנה הקיים לא ניתן לאשר וזאת בהתאם להוראות התב"ע האומרות כי מדיניות העיריה לאשר תוספות באזור זה רק בקונטור המבנה הקיים אחרת יש להגיש תוכנית בינוי בכפוף לסעיף 7 א 1 ולכן יש לתכנן רק בקונטור המבנה הקיים והמאושר ולבקש מרפסת גג מעל המבנה הקיים בלבד . הערה : ניתן לראות כי לשכן אושר בינוי בתחום קונטור המבנה הקיים בת.ב 2011.491 אך היות וניגשו לוועדת ערר סוכם כי ניתן לאפשר ממ"ד בלבד החרג מקו בנין שטחי בנייה : לפי סעיף 10 (ד) להוראות התוכנית שטח מירבי לכל יחידת דיור יהיה בין 230-250 וזאת בכפוף לתנאים הפיזיים של השטח בהתחשב בערכי הנוף, מגבלות גובה , ושלא תהיה פגיעה ברווחת הדיור של השכנים וכן תוספת הבניה לא תהווה תוספת יחידת דיור . וכן שטח זה כולל מרפסות מקורות חדר הסקה מקלט חדרי מדרגות וכן נאמר כי עובי קיר יחושב עד 40 ס"מ בלבד . תיקון תוכנית : יש לתקן תוכנית בהתאם להערות המוצגות ע"ג תוכנית ב וכן יש להסיר את מרפסות הזיז החורגות מקונטור המבנה הקיים וניתן לאפשר רק מרפסת גג על מנת לאפשר בינוי בקומה החדשה מעל המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף . עוד ניתן לראות כי יש בינוי בחזית צפונית שיש להציגו להריסה ולקבל דוח פיקוח טרם היתר וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני . וכמובן לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה אשר פורסמה לחריגה בגובה מבנה . שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע זו		

התנגדויות : לא הוגש		
הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים בינוי לתוספת ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקונטור המבנה הקיים וזאת כי סעיף 1א7 אומר קוי בנין יקבעו בתוכנית מפורטת או בהתאם למדיניות העירה המאפשרת בינוי בקונטור המבנה הקיים. עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין באישור כי הוא כפוף להוראות התב"ע בהוראות התב"ע ניתן לראות כי מדיניות העירה לאשר תוספות באזור זה רק בקונטור המבנה הקיים אחרת יש להגיש תוכנית בינוי בכפוף לסעיף 7 א1 . ולכן יש לקבל אישור חוזר . 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 הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל תכנון הממ"ד בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע וכן לא ניתן לבקש מרפסות זיז החורגות מקונטור המבנה הקיים אלא רק מרפסת גג על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה . וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני . וכן יש להסיר את ההקלות אשר פורסמו מטבלת ההקלות וזאת כי לא ניתן לאשר בינוי החורג מקונטור המבנה הקיים "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "	17/02/2026	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
	08/02/2026	בדיקת המלצה : לדחות תכנונית

הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים בינוי לתוספת ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקונטור המבנה הקיים וזאת כי סעיף 1א7 אומר קוי בנין יקבעו בתוכנית מפורטת או בהתאם למדיניות העירה המאפשרת בינוי בקונטור המבנה הקיים. עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין באישור כי הוא כפוף להוראות התב"ע בהוראות התב"ע ניתן לראות כי מדיניות העירה לאשר תוספות באזור זה רק בקונטור המבנה הקיים אחרת יש להגיש תוכנית בינוי בכפוף לסעיף 7 א 1א . ולכן יש לקבל אישור חוזר . 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 הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל תכנון הממ"ד בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע וכן לא ניתן לבקש מרפסות זיז החורגות מקונטור המבנה הקיים אלא רק מרפסת גג על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה . וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני . וכן יש להסיר את ההקלות אשר פורסמו מטבלת ההקלות וזאת כי לא ניתן לאשר בינוי החורג מקונטור המבנה הקיים		במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2610 תחילת תוקף : 23/05/1985 ייעוד הקרקע : מגורים מסמכי התב"ע	21/01/2026	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 2610 אשר תחילת תוקפה מיום 23.5.1985. הקובעת אזור מגורים כפרי מיוחד, בכפופות למתאר 62. הקלות – אין סעיף הקלות או סטיה ניכרת בתב"ע הנוכחית קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני האומר כי לא סומנו קוי בנין וזאת לפי סעיף 1א7 האומר כי קוי בנין יקבעו בתוכנית מפורטת או בהתאם למדיניות העירה המאפשרת בינוי בקונטור המבנה הקיים. בבקשה הנוכחית חורגים מקונטור המבנה הקיים ולכן לא ניתן לאשר ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי. מס' קומות וגובה: לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות 2 קומות הדירה לה מבקשים תוספת קומה כוללת קומה אחת ויש לצרף תשריט בית משותף לראות שאין בור מים. כך שנכון לבחינת התוכנית טרם דיון הדירה כוללת 2 קומות והקלה אשר פורסמה בדבר חריגה בגובה תאושר רק לאחר תכנון נכון. בינוי: עבור הדירה בכניסה ב3 מבקשים את הבינוי הבא: קומת כניסה תוספת ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים – לא ניתן לאשר. עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין באישור כי הוא כפוף להוראות התב"ע בהוראות התב"ע ניתן לראות כי מדיניות העירה לאשר תוספות באזור זה רק בקונטור המבנה הקיים אחרת יש להגיש תוכנית בינוי בכפוף לסעיף 1א7 ולכן יש לקבל אישור חוזר. מבקשים גרם מדרגות המקשר לקומה החדש יש לתכנן מדרגות תיקניות. וכן בחזית צפונית יש בינוי המוצג כקיים יש לצרף תשריט בית משותף לבחון האם מדובר בשטח מאושר או בעבירת בניה וזאת כי לא נמצא היתר לבנין המקורי. קומה א' – מבקשים קומה חדש מעל המבנה המוצג כקיים – על מנת לבחון זאת יש לצרף תשריט בית משותף וכן מבקשים מרפסת זיז החורגת מקונטור המבנה הקיים לא		

ניתן לאשר ויש לתכנן רק בקונטור המבנה הקיים והמאושר . נדרשו להתאים את הבינוי לתשריט בית משותף וזאת כי לא ניתן לחרוג מקונטור המבנה הקיים . הערה : ניתן לראות כי לשכן אושר בינוי בתחום קונטור המבנה הקיים בת.ב. 2011.491 שטחי בנייה : לפי סעיף 10 (ד) להוראות התוכנית שטח מירבי לכל יחידת דיור יהיה בין 230-250 וזאת בכפוף לתנאים הפיזיים של השטח בהתחשב בערכי הנוף, מגבלות גובה , ושלא תהיה פגיעה ברווחת הדיור של השכנים וכן תוספת הבניה לא תהווה תוספת יחידת דיור . וכן שטח זה כולל מרפסות מקורות חדר הסקה מקלט חדרי מדרגות וכן נאמר כי עובי קיר יחושב עד 40 ס"מ בלבד . בבקשה הנוכחית לא חורגים משטח זה אך נדרשו לתכנן את הממ"ד בקונטור המבנה הקיים וכן לבקש מרפסת גג מעל המבנה הקיים בלבד . תיקון תוכנית : יש לתקן תוכנית בהתאם להערות המוצגות ע"ג תוכנית a כולל תכנון הממ"ד בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע וכן לא ניתן לבקש מרפסות זיז החורגות מקונטור המבנה הקיים אלא רק מרפסת גג על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה . וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני . וכן יש להסיר את ההקלות אשר פורסמו מטבלת ההקלות וזאת כי לא ניתן לאשר בינוי החורג מקונטור המבנה הקיים שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע זו התנגדויות : לא הוגש		
הקלה בגין ממ"ד מעבר לקו בניין הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 0.33 ס"מ מעבר ל - 7 מ"מ המותרים.	26/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור חלקי וזאת עבור הממ"ד החורג מקו בנין והקומה הנוספת המבוקשת מעל קונטור המבנה הקיים .

לא ניתן לאשר את מרפסת גג המבוקשת מעל הסגירה הקיימת בפנלית בקומת הכניסה אשר יש להציגה להריסה ולקבל עבור כך דוח פיקוח טרם היתר.

לאחר וועדה יש לתקן תוכנית בהתאם להערות המוצגות ע"ג תוכנית b וכן יש להסיר את מרפסות הזיז החורגות מקונטור המבנה הקיים וניתן לאפשר רק מרפסת גג

על מנת לאפשר בינוי בקומה החדשה מעל המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף .

עוד ניתן לראות כי יש בינוי בחזית צפונית שיש להציגו להריסה ולקבל דוח פיקוח טרם היתר

וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני .

וכמובן לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה אשר פורסמה לחריגה בגובה מבנה

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1969/0107.05</u>
מספר סידורי	<u>100</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לבניית ממ"ד כולל שירותים בהתאם לתיקון החוק 163 להגדלת ממ"ד, תוספת שטח 6% עיקרי בהקלה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רוטמן שלום דב
עורך הבקשה	בן משה הודיה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

שד לוי אשכול 44, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	156	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת אשכול מבקשים תוספת ממ"ד

למבנה ניתן היתר בניה לממ"ד בת.ב 1969.107.3

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פרסמו את ההקלות הבאות

תוספת שטח בניה מכח 6% הקלה כמותית

חריגה בקווי בניין קדמיים

חריגה בקווי בניין קדמיים/ צידיים עבור תוספת שטח עיקרי

לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת העלים הרשומים בטאבו

אישורי גורמים :

איכות סביבה - ל.ר

שפ"ע :אושר

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל עדכון טבלת ההקלות ע"י הסרת ההקלה אשר פורסמה לעניין 6% וזאת כי מבקשים ממ"ד המותר בחוק עם חדר רחצה ולא מכוח ייתרת שטח עיקרי .
25/06/2026	חוות דעת תכנונית
28/04/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	תוספת שטח בניה מכח 6% הקלה כמותית חריגה בקווי בניין קדמיים חריגה בקווי בניין קדמיים/ צידיים עבור תוספת שטח עיקרי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a

כולל עדכון טבלת ההקלות ע"י הסרת ההקלה אשר פורסמה לעניין 6% וזאת כי מבקשים ממ"ד המותר בחוק עם חדר רחצה ולא מכוח ייתרת שטח עיקרי .

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0173.00</u>
מספר סידורי	<u>101</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	גברת גוטנטג צפורה
עורך הבקשה	גברת פרבר שפרה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

שושנה פוליאקוב 8 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959	22	אזור מגורים 2	952

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית לחניות ומחסנים, בן 9 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצע ממ"ד מעל מעטפת לדירה אחת קיימת בחזית אחורית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה לא חתומה ע"י דיירי בניין אחרים.

התקבלה התנגדות אחת.

לדירת המבקש הצמדות :

גג 180 מ"ר

חדר מדרגות 12 מ"ר

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	בקריית משה רח' שושנה פוליאקוב 8 בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית לחניות ומחסנים, בן 9 יח"ד מוצע ממ"ד מעל מעטפת לדירה אחת בחזית אחורית. אחורי לתוספת ממד הסכמות ותימוכין קנייניים : הבקשה לא חתומה ע"י דיירי בניין אחרים. התקבלה התנגדות אחת. יש להגיש תכנית מתוקנת כדלהלן : מאחר ומדובר בבניין טורי יש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה כולל הצגת פתרון צל לממדים לכל בעלי הזכויות בחלקה. תכנון זה יובא לאישורה של ראש צוות, יוגשו הסכמות כמקובל ולאחריו יבוצע פרסום / משלוח הודעות לפי העניין.

יש לבטל את כל הגדרות המוצעות בחזית דרומית. יציאה לגינה תתאפשר בלבד שתעמוד בתקנות בנייה במרווחים ובגובה שלא יעלה על 1 מ' ממפלס הרצפה הנמוך. טענות המתנגד : - חוסר הסכמת הדיירים - פלישה על חלק השטחים המשותפים. - פגיעה ברכוש המשותף -פגיעה בזכות הקניינית של בעלי הדירות לאחר תיקון התכנית ויידוע בעלי הזכויות/ פרסום, ההתנגדויות תיבחנה בשנית. תנאים לדיון בוועדה – בקרה מרחבית אגף שפי"ע – לא התקבל, יידרש תנאי לקידום הבקשה איכות הסביבה - לאשר את הבקשה		
	12/07/2026	חוות דעת תכנונית
חריגה מקו בניין אחרוי לתוספת ממד	06/01/2026	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
	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

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

המלצת האגף **לפרסם לפי סעיף 149**

בקריית משה רח' שושנה פוליאקוב 8

בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית לחניות ומחסנים, בן 9 יח"ד

מוצע ממ"ד מעל מעטפת לדירה אחת בחזית אחורית.

אחורי לתוספת ממד

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה לא חתומה ע"י דיירי בניין אחרים.

התקבלה התנגדות אחת.

יש להגיש תכנית מתוקנת כדלהלן :

מאחר ומדובר בבניין טורי יש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה כולל הצגת פתרון צל לממדים לכל בעלי הזכויות בחלקה.

תכנון זה יובא לאישורה של ראש צוות, יוגשו הסכמות כמקובל ולאחריו יבוצע פרסום / משלוח הודעות לפי העניין.

יש לבטל את כל הגדרות המוצעות בחזית דרומית.

יציאה לגינה תתאפשר בלבד שתעמוד בתקנות בנייה במרווחים ובגובה שלא יעלה על 1 מ' ממפלס הרצפה הנמוך.

טענות המתנגד :

- חוסר הסכמת הדיירים

- פלישה על חלק השטחים המשותפים.

- פגיעה ברכוש המשותף

-פגיעה בזכות הקניינית של בעלי הדירות

לאחר תיקון התכנית ויידוע בעלי הזכויות/ פרסום, ההתנגדויות תיבחנה בשנית.

תנאים לדיון בוועדה – בקרה מרחבית

אגף שפי"ע – לא התקבל, יידרש תנאי לקידום הבקשה

איכות הסביבה - לאשר את הבקשה

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0544.00</u>
מספר סידורי	<u>102</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז בבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הור אביגיל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

מח"ל 28 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31331	30	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
30100ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/04/06	תחילת תוקף	18/08/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 27.07.2008 בת.ב 2006/841.00 ובו אושר "בניית מרפסת" בהיתר זה אושרו מרפסות זיז בבניין המבקש.

- בתאריך 23.03.2022 בת.ב 2020/579.00 ובו אושר "בניית מרפסת" בהיתר זה אושרו מרפסות זיז בבניין המבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בחלקה עם 2 בניינים, הבינוי מוצע בבניין קיים בין 8 קומות מעל קומת מרתף, ומשמש למגורים ברח' מח"ל 28, מעלות דפנה, גוש : 31331 חלקה : 30.

מצב מוצע :

קומה ה', מפלס +14.25 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מעל דרך.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר מעבר לקו בניין"

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' 30, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה מעל דרך, יש לצמצם את עומק המרפסת ל 1.2 מ' המותרים, ככל ואושרו היתרים למרפסות ו/או תוכנית צל, יש להציגם בתוכניות. מרפסת זיז : קומה ה', מפלס +14.25, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קידמי מעל דרך, המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', ובשטח של 6.20 מ"ר, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מעל דרך בעומק של 1.2 מ', פורסמה הקלה למפרסת זיז בעומק של 2 מ' מעבר לקו בניין- יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק של 1.2 מ'. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

	13/07/2026	חוות דעת תכנונית
תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר מעבר לקו בניין	24/03/2026	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה מעל דרך, יש לצמצם את עומק המרפסת ל 1.2 מ' המותרים, ככל ואושרו היתרים למרפסות ו/או תוכנית צל, יש להציגם בתוכניות.

מרפסת זיז :

קומה ה', מפלס +14.25, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קידמי מעל דרך, המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', ובשטח של 6.20 מ"ר, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מעל דרך בעומק של 1.2 מ', פורסמה הקלה למרפסת זיז בעומק של 2 מ' מעבר לקו בניין- יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק של 1.2 מ'.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2017/0885.05</u>
מספר סידורי	<u>103</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומחסן לדירה 84
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הלברשטאם הילל מרדכי אליעזר
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

סנהדריה המורחבת 107 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	130	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6473	תחילת תוקף	05/01/2001	130	אזור מגורים 2 מיוחד	13328
6689	תחילת תוקף	20/11/2007	130	אזור מגורים 2 מיוחד	13328

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו :

בתאריך 25/03/2021 ב-ת.ב. 17/885.01 עבור "תוספות בניה וממד"ים", בהיתר זה אושרו תוספות בניה לדירות וממדים.

בתאריך 19/09/2019 ב-ת.ב. 17/885.00 עבור "תוספות בניה", בהיתר זה אושר תוספת קומה לדירה.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים מרובה כניסות בן 6 קומות בגוש : 30244 חלקה : 301 ברחוב : סנהדריה המורחבת 107.

מצב מוצע :

חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד מוגדל ע"ג ממ"ד קיים המאושר בהיתר קודם 17/885.01.

קומה קרקע : מוצע תוספת מחסן המואשר בהיתר קודם מס' 17/885.01.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 301, 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	
13/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ע"ג עמודת ממ"דים קיימת, בחריגה מקו בניין אחורי.
	ותוספת מחסן אשר אושר בתוכנית צל בהיתר קודם אין מניעה לאשר את הבקשה אך בכפוף לאישור הג"א לשאלת ירידת הקירות של הח' רחצה.

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 1/12/202525 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי – (ראה סעיף ממ"ד). ממ"ד : חזית צפונית : מוצע ממ"ד מוגדל לדירה 84 בקומה רביעית מפלס +11.60 בחריגה מקו בניין אחורי, ע"ג עמודת ממ"דים המאושרים בהיתרים קודמים. בבדיקת הבקשה נמצא כי מבוקש ממ"ד גדול מכוח תקנה 163 הכולל שרותים בשטח של 3 מ"ר ותוספת שטח לממ"ד בשטח 3 מ"ר, אך היות ובשאר העמודה מוצע ממ"ד רגיל בשטח של 9 מ"ר נטו יש להגיש אישור הג"א אשר הממ"ד המוצע יכול להתקיים במתכונת המוצעת כך שקירות הח. רחצה המוצעים אינם יורדים לקומות מתחת. שטח הממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח כולל של 15 מ"ר יש לתקן את חישוב הממ"ד בצורה הנכונה כמפורט בהערה ע"ג ההרמוניקה. תוכנית צל : לשאר הדירות בכניסה זו מבוקש או מאושר ממ"דים בהיתרים קודמים. מבואה : מוצע בבקשה תוספת מבואה בשטח של 5 מ"ר נטו אשר מהווה גישה הגיונית ונוחה לממ"ד- אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. עפ"י הוראות תמ"א 40 10א.1 (א) : " תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש. " המוצע בבקשה עומד בסעיף הנ"ל ושמור מרחק של 3 מ' מקו בניין ולכן לא נדרש בפרסום הקלה לחריגה מקו בניין. תנאי לאישור התוכנית יהיה כפוף לאישור הג"א לגבי ירידת הקירות של הח. רחצה.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
	13/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ע"ג עמודת ממ"דים קיימת, בחריגה מקו בניין אחורי.

ותוספת מחסן אשר אושר בתוכנית צל בהיתר קודם אין מניעה לאשר את הבקשה אך בכפוף לאישור הג"א לשאלת ירידת הקירות של הח' רחצה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 1/12/202525 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי – (ראה סעיף ממ"ד).

ממ"ד:

חזית צפונית: מוצע ממ"ד מוגדל לדירה 84 בקומה רביעית מפלס +11.60 בחריגה מקו בניין אחורי, ע"ג עמודת ממ"דים המאושרים בהיתרים קודמים.

בבדיקת הבקשה נמצא כי מבוקש ממ"ד גדול מכוח תקנה 163 הכולל שרותים בשטח של 3 מ"ר ותוספת שטח לממ"ד בשטח 3 מ"ר, אך היות ובשאר העמודה מוצע ממ"ד רגיל בשטח של 9 מ"ר נטו יש להגיש אישור הג"א אשר הממ"ד המוצע יכול להתקיים במתכונת המוצעת כך שקירות הח. רחצה המוצעים אינם יורדים לקומות מתחת.

שטח הממ"ד:

מוצע ממ"ד בשטח כולל של 15 מ"ר יש לתקן את חישוב הממ"ד בצורה הנכונה כמפורט בהערה ע"ג ההרמוניקה.

תוכנית צל: לשאר הדירות בכניסה זו מבוקש או מאושר ממ"דים בהיתרים קודמים.

מבואה: מוצע בבקשה תוספת מבואה בשטח של 5 מ"ר נטו אשר מהווה גישה הגיונית ונוחה לממ"ד- אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע.

עפ"י הוראות תמ"א 40/10 א.1 (א): "תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש."

המוצע בבקשה עומד בסעיף הנ"ל ושמור מרחק של 3 מ' מקו בניין ולכן לא נדרש בפרסום הקלה לחריגה מקו בניין.

תנאי לאישור התוכנית יהיה כפוף לאישור הג"א לגבי ירידת הקירות של הח. רחצה.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1984/0889.03</u>
מספר סידורי	<u>104</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד לפי תיקון 155 תוספת ממד ותוספת שטח לבית קיים + בריכה פתוחה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפיר אריק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רינגל פערל
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

עמשה 80 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30455	102	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3718	תחילת תוקף	24/05/1996			
5/68/04	פתיחת תיק תרש"צ	17/02/2005			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת מלחה מבקשים תוספת בניה ופיצול מכוח תקנה 155 עבור מגרש 102

התרי בניה קודמים

היתר בניה קודם ניתן בת.ב. 1984.889

ניתן לראות כי יש 2 התרים כך שההיתר הכולל בינוי גדול יותר גרס את ההיתר שניתן לפניו ולכן לא ניתן לבצע איחוד ולהציג את קומת המרתף לפי היתר אחד וייתר הקומות לפי היתר אחר יש להיצמד להיתר עם הבינוי הגדול יותר והתואם לשטח .

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות :

הקלה לתוספת יח"ד לפי תיקון 155 .

חריגה מקו בנין עבור ממד

תום מועד להגשת התנגדויות כאשר הוגשה התנגדות אחת .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר

אישור שפ"ע : אושר

הסדרי תנועה בשל הפיצול המבוקש : אושר

אישור שימור : נדרש ולא הוגש

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :	
1. חסרים תנאים מקדימים לדיון – אישור שימור .	
2. הסכמות שכנים נדרשו להגיש הסכמה של השכן הנוסף בחלקה עבור השינוי בפיתוח שטח וכך לתוספת הבריכה המבוקשת	
2. קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים תוספת שטח עיקרי מכוח פיצול יח"ד לפי תקנה 155 והיות ולא עומדים בתקנה זו לא ניתן לאשר תוספת שטח .	
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 המוצגות על גבי תוכנית a. כולל הצגת השטח המותר לבניה באופן נכון ובהתאם להיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1984.889 ת.ב זה כולל 2 התרים כך שההיתר הכולל בינוי גדול יותר גרס את ההיתר שניתן לפניו ולכן לא ניתן לבצע איחוד ולהציג את קומת המרתף לפי היתר אחד וייתר הקומות לפי היתר אחר יש להיצמד להיתר עם הבינוי הגדול יותר והתואם לשטח . וכן עפ"י תב"ע מדובר בחלקה מספר 102 בה מותר לבנות יחידת דיור אחת אך יש סעיף מפורט האומר כי במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר תותר בנית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים או בנית 2 יחידות דיור כאשר שטח כל יחידת דיור לא תעלה על 190 מ"ר . עוד ניתן לראות כי לפי סעיף 8 להוראות התוכנית כל חריגה בשטחי הבניה מהווה סטיה ניכרת . מעיון בהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1984.889 עולה כי החלקה כוללת 2 יחידות דיור כך שהשטח העיקרי הקיים למשפחת שפיר עומד על 204.48 מ"ר כאשר שטח זה לא כולל שטח מקלט בהיקף של 14.12 מ"ר בהתאם להוראות התב"ע, סעיף 10-3 שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה תחום מעטפת הבניה לרבות מחסנים חדרי הסקה מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות למעט מקלט . ולכן היות ולא הוכח שטח נותר לבניה יש להציג הסבר ייתרת שטחים באופן נכון ותואם להיתרי בניה קודמים מה גם שקימת חריגה בשל דחית הקלה לפי תקנה 155 המאפשרת שטח עבור הפיצול . וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר תוספת יחידת דיור מכוח תקנה 155 היות ולא עומדים בתקנה זו וכן יש להסיר את ההקלה לעניין חריגה הממ"ד במידה ויוכח עמידה בתמ"א 40 . וזאת כי נדרשים להציג מענה מיגוני רציף ליחידה מעל – הוצג מענה מיגוני רציף ולכן הבקשה נבחנה לפי תמ"א 40 אך יש להציג כי שטח הממ"ד העצידי עומד בשטח המותר לפי תקנות החוק הכולל ממ"ד מורחב עם שירותים במידה ולא עומדים בתקנות החוק וממ"ד מורחב אזי לא מדובר בממ"ד רציף והבקשה תיבחן בהתאם למדיניות מחלקת רישוי לתוספת ממ"דים .		
חוות דעת תכנונית	28/05/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/68/04 תחילת תוקף : 17/02/2005 ייעוד הקרקע : מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3718 הקובעת אזור מגורים מיוחד אשר תוקפה מיום 24.5.1996 סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי סעיף 8 להוראות התוכנית יש סעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות , תוספת גובה בניה הגדלת שטחי בניה , בניה במרווחים . בבקשה הנוכחית חורגים בשטחי הבניה והדבר מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט מס' קומות וגובה לפי הוראות התב"ע גובה בנין לא יעלה על 7 מטר בכל חתך מה שאומר שמספר הקומות הינו 2 . ניתן לראות כי המבנה כולל 2 קומות בכל חתך כאשר עכשיו מבקשים שטח עיקרי בקומת המרתף והדבר מהווה תוספת קומה לא פרסמו הקלה בנושא וכן לא ניתן לאשר תוספת שטח מכוח תקנה 155 לחוק כך שאין שטחים לניצול ולא ניתן לבקש תוספת שטח עיקרי . מספר יחידות דיור החלקה כוללת 2 יחידות דיור בבקשה הנוכחית מבקשים פיצול למשפחת שפיר מכוח תקנה 155 . עבור כך פורסמה הקלה שנדחת היות ולא עומדים בתקנה 155 לחוק ולכן לא ניתן לאפשר תוספת שטח של 45 מ"ר מכוח תקנה זו והבקשה כוללת חריגה בשטחי הבניה . (+190 מרחב מוגן בלבד) בינוי : רקע לבקשה		

עפ"י תב"ע מדובר בחלקה מספר 102 בה מותר לבנות יחידת דיור אחת אך יש סעיף מפורט האומר כי במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר תותר בנית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים או בנית 2 יחידות דיור כאשר שטח כל יחידת דיור לא תעלה על 190 מ"ר . מעיון בהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1984.889 עולה כי החלקה כוללת 2 יחידות דיור כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה ופיצול מכוח תקנה 155 למשפחת שפיר . להלן הבינוי המבוקש למשפחת שפיר . קומת מרתף קומה זו כוללת מקלט המיועדת ל2 יחידות הדיור הקימות בחלקה בבקשה הנוכחית מבקשים פיצול קומה זו מיחידת הדיור הקיימת בקומת הקרקע על מנת לקבל תוספת יחידת דיור . ניתן לראות כי יחידת דיור חדשה מכוח תקנה 155 כוללת תוספת שטח עיקרי מרחב מוגן ומחסן – עמידה בהוראות תקנה 155 לא נבחנו כלל וזאת כי לא ניתן לאפשר תוספת יחידה זו מכוח תקנה 155 וזאת כי יש לצין כי יחידת דיור צמודת קרקע בחוק היא יחידת דיור על מגרש שיעודו מיועד לבנית 4 יחידות דיור לדונם ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידות דיור . וכן החוק מאפשר תוספת או פיצול במבנה קיים שבנייתו הושלמה 8 שנים או יותר לפני מועד הגשת הבקשה להקלה . בבקשה הנוכחית המגרש מיועד לבנית עד 4 יחידות דיור לדונם כנדרש וכן מדובר במבנה שבנייתו הושלמה 8 שנים או יותר לפני מועד הגשת הבקשה להקלה כנדרש . אך לא עומדים בהגדה של יחידת דיור צמודת קרקע האומרת כי מעליה או מתחתיה אין יחידות דיור ולכן לא נבחנו ייתר התנאים למימוש הקלה זו . יש לשים לב כי לחלקה זו יש היתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1984.889 ת.ב. זה כולל 2 התרים כך שההיתר הכולל בינוי גדול יותר גרס את ההיתר שניתן לפניו ולכן לא ניתן לבצע איחוד ולהציג את קומת המרתף לפי היתר אחד וייתר הקומות לפי היתר אחר יש להיצמד להיתר עם הבינוי הגדול יותר והתואם לשטח . קומה קרקע מבקשים תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית בשטח מקורה שאושר בת.ב. 1984.889 – לא הוכח שטחי בניה ולא ניתן לאשר . מבקשים תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה .	

ניתן לראות כי הממ"ד מבוקש בהתאם לתמ"א 40 ולכן ההקלה מתייתרת ויש להסיר מטבלת ההקלות. וזאת כי בבניה נמוכה יש לשמור על מטר מרחק מגבול חלקה ועל רוחב ממ"ד מעל 220 מטר - עומדים בהוראה זו . אך יש להציג מענה מיגוני רציף ליחידה מעל – הוצג מענה מיגוני רציף ולכן הבקשה נבחנה לפי תמ"א 40 אך יש להציג כי שטח הממ"ד העצידי עומד בשטח המותר לפי תקנות החוק הכולל ממ"ד מורחב עם שירותים במידה ולא עומדים בתקנות החוק וממ"ד מורחב אזי לא מדובר בממ"ד רציף והבקשה תיבחן בהתאם למדיניות מחלקת רישוי לתוספת ממ"דים . וכן מבקשים שינוי בפיתוח שטח כולל הוספת בריכה בחזית מערבית עבור השימוש בשטח משותף נדרשו להגיש הסכמות שכנים לא הגישו הסכמה זו וניתן לראות כי השכן הנוסף בחלקה מתנגד לבינוי המוצע . להלן התייחסות לבריכה המבוקשת ללא קירוי בתחום קוי הבנין . עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה פתוחה לשמים בתחום קוי הבנין אך לא ניתן לאשר את הבירכה מהסיבות הבאות : הסכמות שכנים – עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בנין משותף בהסכמה של 2/3 מהשכנים , מבקשים בריכת שחיה בחצר משותפת לא הגישו הסכמות ניתן לראות כי החלקה כוללת 2 יחידות דיור יש להחתים את השכן הנוסף . פרסום הקלה - עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה לא פורסמה הקלה היות ומדובר בבריכה בתחום קוי בנין . מיקום הבריכה - הבריכה המבוקשת ממוקמת בחזית צידית . לפי מדיניות מהנדס העיר ניתן לתכנן בריכה בחזית קדמית או אחורית כאשר יש לשמור על מרחק מינימיל של מטר מגבול המגרש בחזית קדמית או אחורית וכן בחזית צידית יש לשמור על מרחק שנקבע בנספח קוי הבנין כך שהיות ומדובר בבריכה בחזית צידית בתחום קוי בנין אין מניעה לאשר את המיקום גובה הבריכה : לפי התקנות גובה בריכה פרטית מוגבלת לגובה		

של 1.5 מטר בבקשה הנוכחית לא נתנו מידע לברירה יש להוסיף חתך וכן פרטים מסודרים . פרטים וחומרי גימור : יש לצין את החומרים נגד החלקה כולל הוספת פרט המשתלב עם השטח בו מבקשים את הברירה . לסיכום : לא ניתן לאשר את הברירה במידה והברירה תעמוד בתנאים הנדרשים יש להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הברירה וכן הברירה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5. יש לציין כי מבקשים שינוי בפיתוח שטח - לא הציגו באופן ברור ונכון יש לתת מידע מסודר לשינוי המבוקש . וכן מבקשים שינוי בפתחים אשר יאושר בכפוף לאישור שימור . שטח בניה : בבקשה זו הוצג פרוט עבור שטחי הבניה באופן שגוי ויש להתאימו למפורט כדלהלן : עפ"י תב"ע מדובר בחלקה מספר 102 בה מותר לבנות יחידת דיור אחת אך יש סעיף מפורט האומר כי במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר תותר בנית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים או בנית 2 יחידות דיור כאשר שטח כל יחידת דיור לא תעלה על 190 מ"ר . עוד ניתן לראות כי לפי סעיף 8 להוראות התוכנית כל חריגה בשטחי הבניה מהווה סטיה ניכרת . מעיון בהיתר בניה קודם שניתן בת.ב 1984.889 עולה כי החלקה כוללת 2 יחידות דיור כך שהשטח העיקרי הקיים למשפחת שפיר עומד על 204.48 מ"ר כאשר שטח זה לא כולל שטח מקלט בהיקף של 14.12 מ"ר בהתאם להוראות התב"ע, סעיף 10-3 שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה תחום מעטפת הבניה לרבות מחסנים חדרי הסקה מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות למעט מקלט . ולכן יש להציג הסבר ייתרת שטחים באופן נכון ותואם להיתרי בניה קודמים . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת השטח המותר לבניה באופן נכון ובהתאם להיתר בניה קודם שניתן בת.ב 1984.889 ת.ב זה כולל 2 התרים כך שההיתר הכולל בינוי גדול יותר גרס את ההיתר שניתן לפניו ולכן לא ניתן לבצע איחוד ולהציג את קומת המרתף לפי היתר אחד וייתר הקומות לפי היתר אחר יש להיצמד להיתר עם הבינוי הגדול יותר והתואם לשטח . וכן עפ"י תב"ע מדובר בחלקה מספר 102 בה מותר לבנות יחידת דיור אחת אך יש סעיף מפורט האומר כי במגרשים ששטחם	

עולה על 800 מ"ר תותר בנית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים או בנית 2 יחידות דיור כאשר שטח כל יחידת דיור לא תעלה על 190 מ"ר . עוד ניתן לראות כי לפי סעיף 8 להוראות התוכנית כל חריגה בשטחי הבניה מהווה סטיה ניכרת . מעיון בהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1984.889 עולה כי החלקה כוללת 2 יחידות דיור כך שהשטח העיקרי הקיים למשפחת שפיר עומד על 204.48 מ"ר כאשר שטח זה לא כולל שטח מקלט בהיקף של 14.12 מ"ר בהתאם להוראות התב,ע.סעיף 10-3 שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה תחום מעטפת הבניה לרבות מחסנים חדרי הסקה מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות למעט מקלט . ולכן היות ולא הוכח שטח נותר לבניה יש להציג הסבר ייתרת שטחים באופן נכון ותואם להיתרי בניה קודמים מה גם שקימת חריגה בשל דחית הקלה לפי תקנה 155 המאפשרת שטח עבור הפיצול . וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר תוספת יחידת דיור מכוח תקנה 155 היות ולא עומדים בתקנה זו וכן יש להסיר את ההקלה לעניין חריגה הממ"ד במידה ויוכח עמידה בתמ"א 40 . וזאת כי נדרשים להציג מענה מיגוני רציף ליחידה מעל – הוצג מענה מיגוני רציף ולכן הבקשה נבחנה לפי תמ"א 40 אך יש להציג כי שטח הממ"ד העצידי עומד בשטח המותר לפי תקנות החוק הכולל ממ"ד מורחב עם שירותים במידה ולא עומדים בתקנות החוק וממ"ד מורחב אזי לא מדובר בממ"ד רציף והבקשה תיבחן בהתאם למדיניות מחלקת רישוי לתוספת ממ"דים . שלביות הביצוע : לפי סעיף של הוראות אדריכליות עולה כי לכל בניין שייבנה בשלבים עד מלא היקף השטח המותר יש להשוות מראה מושלם . התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת בדבר כי אין הסכמות עבור הפיצול המבוקש ובינוי ברכוש משותף		
הקלה לתוספת יח"ד לפי תיקון 155. חריגה מקו בנין עבור ממד	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	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
14	ישום המלצות היועץ בהתאם למחלקת איכות סביבה, מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

1. חסרים תנאים מקדימים לדיון – אישור שימור .
2. הסכמות שכנים נדרשו להגיש הסכמה של השכן הנוסף בחלקה עבור השינוי בפיתוח שטח וכך לתוספת הברכה המבוקשת
2. קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים תוספת שטח עיקרי מכוח פיצול יח"ד לפי תקנה 155 והיות ולא עומדים בתקנה זו לא ניתן לאשר תוספת שטח .
- 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 המוצגות על גבי תוכנית a . כולל הצגת השטח המותר לבניה באופן נכון ובהתאם להיתר בניה קודם שניתן בת.ב 1984.889
- ת.ב זה כולל 2 התרים כך שההיתר הכולל בינוי גדול יותר גרס את ההיתר שניתן לפניו ולכן לא ניתן לבצע איחוד ולהציג את קומת המרתף לפי היתר אחד וייתר הקומות לפי היתר אחר יש להיצמד להיתר עם הבינוי הגדול יותר והתואם לשטח .
- וכן עפ"י תב"ע מדובר בחלקה מספר 102 בה מותר לבנות יחידת דיור אחת אך יש סעיף מפורט האומר כי במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר תותר בניית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים או בניית 2 יחידות דיור כאשר שטח כל יחידת דיור לא תעלה על 190 מ"ר .
- עוד ניתן לראות כי לפי סעיף 8 להוראות התוכנית כל חריגה בשטחי הבניה מהווה סטיה ניכרת .
- מעיון בהיתר בניה קודם שניתן בת.ב 1984.889 עולה כי החלקה כוללת 2 יחידות דיור
- כך שהשטח העיקרי הקיים למשפחת שפיר עומד על 204.48 מ"ר כאשר שטח זה לא כולל שטח

מקלט בהיקף של 14.12 מ"ר

בהתאם להוראות התב, ע סעיף 10-3 שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה תחום מעטפת הבניה לרבות מחסנים חדרי הסקה מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות למעט מקלט .

ולכן היות ולא הוכח שטח נותר לבניה יש להציג הסבר ייתרת שטחים באופן נכון ותואם להיתרי בניה קודמים

מה גם שקימת חריגה בשל דחית הקלה לפי תקנה 155 המאפשרת שטח עבור הפיצול .

וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר תוספת יחידת דיור מכוח תקנה 155 היות ולא עומדים בתקנה זו וכן יש להסיר את ההקלה לעניין חריגה הממ"ד במידה ויוכח עמידה בתמ"א 40 .

וזאת כי נדרשים להציג מענה מיגוני רציף ליחידה מעל – הוצג מענה מיגוני רציף ולכן הבקשה נבחנה לפי תמ"א 40 אך יש להציג כי שטח הממ"ד העצדי עומד בשטח המותר לפי תקנות החוק הכולל ממ"ד מורחב עם שירותים במידה ולא עומדים בתקנות החוק וממ"ד מורחב אזי לא מדובר בממ"ד רציף והבקשה תיבחן בהתאם למדיניות מחלקת רישוי לתוספת ממ"דים .

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0017.01</u>
מספר סידורי	<u>105</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 עמודת ממדים מוגדלים+חדר רחצה ל7 דירות+מבואה מכח תקנות, תוספת מרפסות במפלס +8.55 ובמפלס +17.10
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן חיים ברכה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מח"ל 10 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31331	34	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
30100ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/04/06	תחילת תוקף	18/08/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 23.12.2012 בת.ב 1986/783.09 ובו אושר "בניית מרפסת" בהיתר זה אושר מרפסת זיז בחזית מזרחית.

- בתאריך 02.02.2015, בת.ב. 2013/487 ובו אושר "בניית מרפסת" בהיתר זה אושרו מרפסות סוכה בבניין.
- בתאריך 07.02.2014, בת.ב. 2013/707 ובו אושר "בניית מרפסת" בהיתר זה אושרו מרפסות סוכה בבניין.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בחלקה עם 2 בניינים, הבינוי מוצע בבניין קיים בין 8 קומות מעל קומת מרתף, ומשמש למגורים ברח' מח"ל 10, מעלות דפנה, גוש : 31331 חלקה : 34.

מצב מוצע :

מקומת קרקע עד קומה ו', מפלס +0.00 עד מפלס +17.10 : בחזית מערבית מוצעת עמודת ממ"דים + מבואה, עבור 7 יח"ד.

קומה ג', מפלס +8.55 : בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ו', מפלס +17.10 : בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד"

"תוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בניין ובעומק 2 מטר"

"הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המאושרת בתב"ע"

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 34, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד + מבואה ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו : יש לצמצם את הממ"ד ב- 1 מ' לפחות מגבול מגרש.

יש לצמצם את המבואה המוצעת בקומת הקרקע בהתאם. יש להסיר את המרפסות זיז המוצעות מהבקשה. יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתכוננות בתוכנית הצל. דברי הסבר לתוכנית : הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 16/06/2026 והוחלט "להוריד מסדר היום" לצורך בדיקת התוכנית העדכנית עם הממ"ד המוגדל, כעת התוכנית נבחנה בהתאם לתוכנית העדכנית שפורסמה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 31.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, עפ"י ההנחיות שהתקבלו בתיק המידע קווי הבניין יהיו בכפוף לתוכנית בנין שתוגש לאישור רשויות התכנון. במפת מדידה שהתקבלה מהתיק מידע סומן קו בניין כתום בהתאם להיתר מקורי מס' 1977/7, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מוצע עמודת ממ"דים בחריגה מקו בנין צידי- (ראה סעיף ממ"ד) מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית ובחזית מערבית, בחריגה מקו בניין צידי ואחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) פורסמה הקלה מקווי בניין. ממ"ד : מקומות קרקע עד קומה ו', ממפלס +0.00 עד מפלס +17.10 : בחזית מערבית מוצע תוספת ממ"ד בגודל 19.98 מ"ר - 15 מ"ר נטו+ קירות, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י הוראות תמ"א 40/1/1 בחריגה מקו בניין צידי ניתן לאשר חריגה של עד 1 מ' מגבול המגרש באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות, הממ"ד מוצע בקו 0 עם גבול מגרש, וחוסם גישה למעבר בשטח משותף- נדרש לצמצם את הממ"ד ב-1 מ' לפחות מגבול המגרש, ולהציע תכנון שישמור על האמור. מוצעת מבואה עבור הממ"ד בכל הקומות בשטח של 1.85 מ"ר, המבואה המוצעת בקומת הקרקע מפלס +0.00 מוצעת כהרחבה לסלון בשטח של 4.99 מ"ר, ואינה משרתת את הגישה עבור הממ"ד - יש לצמצם את המבואה המוצעת כך שתהווה גישה תקנית עבור הממ"ד בלבד, כפי שהוצע לשאר הקומות בבקשה.		

מרפסות : קומה ג', מפלס +8.55 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ', באורך של 5.02 מ', ובשטח של 10.31 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי וצידי, עפ"י התקנות בקו בניין אחורי ניתן להציע חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרווח בשיעור של 40% מהווה כ- 2.58 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2 מ'. כמו כן עפ"י התקנות בקו בניין צידי ניתן להציע חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, המרווח הוא 7.49 מ', מוצעת מרפסת באורך של 5.02 מ' המהווה חריגה של כ- 67.02%, המוצע חורג המותר, האורך המותר למרפסת בחזית זו הוא כ- 74 ס"מ, לא ניתן לאשר מרפסת באורך הנ"ל וכן מהווה סטיה ניכרת מקווי בניין. בנוסף, לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית זו- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. ניתן להציע מרפסת במיקום המאפשר אורך ורוחב תקינים ולבצע יידוע/פרסום לפי הנדרש. קומה ו', מפלס +17.10 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', באורך של 5.02 מ', ובשטח של 10.30 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי וצידי, עפ"י התקנות בקו בניין אחורי ניתן להציע חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרווח בשיעור של 40% מהווה כ- 2.58 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2 מ'. כמו כן עפ"י התקנות בקו בניין צידי ניתן להציע חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, המרווח הוא 7.49 מ', מוצעת מרפסת באורך של 5.02 מ' המהווה חריגה של כ- 67.02%, המוצע חורג המותר, האורך המותר למרפסת בחזית זו הוא כ- 74 ס"מ, לא ניתן לאשר מרפסת באורך הנ"ל וכן מהווה סטיה ניכרת מקווי בניין. בנוסף, לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית זו- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. ניתן להציע מרפסת במיקום המאפשר אורך ורוחב תקינים ולבצע יידוע/פרסום לפי הנדרש. יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יחיד לרבות המרפסות המתכוננות בתוכנית הצל. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	07/07/2026	חוות דעת תכנונית
הבקשה ירדה מסדר יום לצורך בדיקת התכנית העדכנית עם הממ"ד המוגדל	16/06/2026	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה

	09/06/2026	מקצועית נוספת
מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד + מבואה ומרפסות זיז, יש לבצע את התיקונים כדלהלן: יש לצמצם את המבואה המוצעת בקומת הקרקע בהתאם. יש לצמצם את רוחב המרפסות זיז למותר. יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יחיד לרבות המרפסות המתכוננות בתוכנית הצל. הושלמו תנאים טרם דיון. ממ"ד : מוצעת מבואה עבור הממ"ד בכל הקומות בשטח של 1.81 מ"ר, המבואה המוצעת בקומת הקרקע מפלס +0.00 מוצעת כהרחבה לסלון בשטח של 4.99 מ"ר, ואינה משרתת את הגישה עבור הממ"ד - יש לצמצם את המבואה המוצעת כך שתהווה גישה תיקנית עבור הממ"ד בלבד, כפי שהוצע לשאר הקומות בבקשה. מרפסות : קומה ג', מפלס +8.55 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 10.94 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי וצידי, עפ"י התקנות בקו בניין אחורי ניתן להציע חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרווח בשיעור של 40% מהווה כ- 2.58 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2 מ' - עומד בנדרש. כמו כן עפ"י התקנות בקו בניין צידי ניתן להציע חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, המרווח הוא 4.25 מ', מוצעת מרפסת ברוחב המהווה חריגה של כ- 53%, המוצע חורג המותר - יש לצמצם את רוחב המרפסת למרחק של 3.84 מ' מגבול המגרש. היות ומוצעת מרפסת נוספת בקומה ו' מעל המרפסת המבוקשת - יש לחשב את המרפסת כמרפסת זיז מקורה. קומה ו', מפלס +17.10 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 10.94 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי וצידי, עפ"י התקנות בקו בניין אחורי ניתן להציע חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרווח בשיעור של 40% מהווה כ- 2.58 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2 מ' - עומד בנדרש.		בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כמו כן עפ"י התקנות בקו בניין צידי ניתן להציע חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, המרווח הוא 4.25 מ', מוצעת מרפסת ברוחב המהווה חריגה של כ- 53%, המוצע חורג המותר- יש לצמצם את רוחב המרפסת למרחק של 3.84 מ' מגבול המגרש. יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתכונות בתוכנית הצל. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/06 תחילת תוקף : 18/08/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1439א, תחילת תוקף 28.10.1976, אזור מגורים 3 מיוחד. *1439, תחילת תוקף 08.03.1973, אזור מגורים 3 מיוחד. *תוכנית 1439 ותוכנית 1439א כפופות לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת.	02/06/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : אין נספח בינוי לתוכנית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 31.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, התקבל קו בניין כתום ממח' המידע, נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע עמודת ממ"דים ומרפסות בחזית צפונית ובחזית מערבית, בחריגה מקו בניין צידי ואחורי – (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) . כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין. שטח בניה- שטח עיקרי : הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. שטח בניה- שטח שירות : מוצע תוספת שטח לממ"דים- 83.79 מ"ר, ושטח עבור מבואות לממ"ד- 15.85 מ"ר. ממ"ד : מקומת קרקע עד קומה ו', ממפלס +0.00 עד מפלס +17.10 : בחזית מערבית מוצע תוספת ממ"ד בגודל 8.91 מ"ר נטו, ו- 11.97 מ"ר ברוטו, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י הוראות תמ"א 1/1/א/40 ניתן לאשר חריגה של עד 1 מ' מגבול המגרש באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות, בבדיקה של התוכנית ניראה כי מיקום הממ"ד הינו במיקום המיטבי ומוצע במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. חלונות הממ"ד פונים לחלקה הגובלת שיעודה שצ"פ. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל לשאר הדירות בבניין כנדרש. מוצעת מבואה עבור הממ"ד בכל הקומות בשטח של 1.81 מ"ר, המבואה המוצעת בקומת הקרקע מפלס +0.00 מוצעת כהרחבה לסלון בשטח של 4.99 מ"ר, ואינה משרתת את הגישה עבור הממ"ד - יש לצמצם את המבואה המוצעת כך שתהווה גישה תיקנית עבור הממ"ד בלבד, כפי שהוצע לשאר הקומות בבקשה.		

מרפסות : קומה ג', מפלס +8.55 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 10.94 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי וצידי, עפ"י התקנות בקו בניין אחורי ניתן להציע חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרווח בשיעור של 40% מהווה כ- 2.58 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2 מ' - עומד בנדרש. כמו כן עפ"י התקנות בקו בניין צידי ניתן להציע חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, המרווח הוא 4.25 מ', מוצעת מרפסת ברוחב המהווה חריגה של כ- 53%, המוצע חורג המותר - יש לצמצם את רוחב המרפסת למרחק של 3.84 מ' מגבול המגרש. פורסמה הקלה עבור המרפסת מקו בניין ובעומק של 2 מ' - ההקלה בוצעה כנדרש. היות ומוצעת מרפסת נוספת בקומה ו' מעל המרפסת המבוקשת - יש לחשב את המרפסת כמרפסת זיז מקורה. קומה ו', מפלס +17.10 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 10.94 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי וצידי, עפ"י התקנות בקו בניין אחורי ניתן להציע חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרווח בשיעור של 40% מהווה כ- 2.58 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2 מ' - עומד בנדרש. כמו כן עפ"י התקנות בקו בניין צידי ניתן להציע חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, המרווח הוא 4.25 מ', מוצעת מרפסת ברוחב המהווה חריגה של כ- 53%, המוצע חורג המותר - יש לצמצם את רוחב המרפסת למרחק של 3.84 מ' מגבול המגרש. פורסמה הקלה עבור המרפסות מקו בניין ובעומק של 2 מ' - ההקלה בוצעה כנדרש. יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתכונות בתוכנית הצל. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה ממ"ד - נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כאשר 50% מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 24 דיירים בבניין, נדרש 8 חתימות כאשר 4 מתוכם הינם בעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 8 חתימות כאשר 7 מתוכם הם של המבקשים - עומד בנדרש. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה - אושר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד + מבואה ומרפסות זיז, יש לצמצם את המבואה המוצעת בקומת הקרקע בהתאם, יש לצמצם את רוחב המרפסות זיז למותר, יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יחיד לרבות המרפסות המתכוננות בתוכנית הצל, הושלמו תנאים טרם דיון-יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין עבור בניית ממ"ד תוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בנין ובעומק 2 מטר הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המאושרת בתב"ע	23/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	גשת ערבות בנקאית בסך 25,447 ש"ח עבור שימור העצים.	12
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 5,426 ש"ח עבור פיצוי נופי.	13
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	14

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד + מבואה ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת

המוצעת היות ו :

יש לצמצם את הממ"ד ב- 1 מ' לפחות מגבול מגרש.

יש לצמצם את המבואה המוצעת בקומת הקרקע בהתאם.

יש להסיר את המרפסות זיז המוצעות מהבקשה.

יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתכוננות בתוכנית הצל.

דברי הסבר לתוכנית :

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 16/06/2026 והוחלט "להוריד מסדר היום" לצורך בדיקת התוכנית העדכנית עם הממ"ד המוגדל, כעת התוכנית נבחנה בהתאם לתוכנית העדכנית שפורסמה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 31.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, עפ"י ההנחיות שהתקבלו בתיק המידע קווי הבניין יהיו בכפוף לתוכנית בנין שתוגש לאישור רשויות התכנון. במפת מדידה שהתקבלה מהתיק מידע סומן קו בניין כתום בהתאם להיתר מקורי מס' 1977/7, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

מוצע עמודת ממ"דים בחריגה מקו בנין צידי- (ראה סעיף ממ"ד)

מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית ובחזית מערבית, בחריגה מקו בנין צידי ואחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז)

פורסמה הקלה מקווי בניין.

ממ"ד :

מקומת קרקע עד קומה ו', ממפלס +0.00 עד מפלס +17.10 : בחזית מערבית מוצע תוספת ממ"ד בגודל 19.98 מ"ר- 15 מ"ר נטו+ קירות, בחריגה מקו בנין צידי, עפ"י הוראות תמ"א 40/א/1 בחריגה מקו בנין צידי ניתן לאשר חריגה של עד 1 מ' מגבול המגרש באישור ר"ר במידה והשתכנעה שלא ניתן בפחות, הממ"ד מוצע בקו 0 עם גבול מגרש, וחוסם גישה למעבר בשטח משותף- נדרש לצמצם את הממ"ד ב-1 מ' לפחות מגבול המגרש, ולהציע תכנון שישמור על האמור.

מוצעת מבואה עבור הממ"ד בכל הקומות בשטח של 1.85 מ"ר, המבואה המוצעת בקומת הקרקע מפלס +0.00 מוצעת כהרחבה לסלון בשטח של 4.99 מ"ר, ואינה משרתת את הגישה עבור הממ"ד - יש לצמצם את המבואה המוצעת כך שתהווה גישה תקנית עבור הממ"ד בלבד, כפי שהוצע לשאר הקומות בבקשה.

מרפסות :

קומה ג', מפלס +8.55 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ', באורך של

5.02 מ', ובשטח של 10.31 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי וצידי, עפ"י התקנות בקו בניין אחורי ניתן להציע חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרווח בשיעור של 40% מהווה כ- 2.58 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2 מ'. כמו כן עפ"י התקנות בקו בניין צידי ניתן להציע חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, המרווח הוא 7.49 מ', מוצעת מרפסת באורך של 5.02 מ' המהווה חריגה של כ- 67.02%, המוצע חורג המותר, האורך המותר למרפסת בחזית זו הוא כ- 74 ס"מ, לא ניתן לאשר מרפסת באורך הנ"ל וכן מהווה סטיה ניכרת מקווי בניין. בנוסף, לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית זו- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. ניתן להציע מרפסת במיקום המאפשר אורך ורוחב תקינים ולבצע יידוע/פרסום לפי הנדרש.

קומה ו', מפלס 17.10+ : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', באורך של 5.02 מ', ובשטח של 10.30 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי וצידי, עפ"י התקנות בקו בניין אחורי ניתן להציע חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרווח בשיעור של 40% מהווה כ- 2.58 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2 מ'. כמו כן עפ"י התקנות בקו בניין צידי ניתן להציע חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, המרווח הוא 7.49 מ', מוצעת מרפסת באורך של 5.02 מ' המהווה חריגה של כ- 67.02%, המוצע חורג המותר, האורך המותר למרפסת בחזית זו הוא כ- 74 ס"מ, לא ניתן לאשר מרפסת באורך הנ"ל וכן מהווה סטיה ניכרת מקווי בניין. בנוסף, לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית זו- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. ניתן להציע מרפסת במיקום המאפשר אורך ורוחב תקינים ולבצע יידוע/פרסום לפי הנדרש.

יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתכוננות בתוכנית הצל.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0441.00</u>
מספר סידורי	<u>106</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מדרגות חוץ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ינאי אביאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	43

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 27/04/1972 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 תוספת מדרגות לירידה לחצר משותפת מדירה במפלס -5.70, בצמוד לקיר הבניין בחריגה מקו בנין, ופריצת דלת לכניסה לדירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

הקלה מנספח בינוי לשם בניית מדרגות חוץ.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מוצע בבקשה תוספת מדרגות חיצוניות לדירה במפלס -5.70- בחריגה מקו בניין, ופריצת דלת חדשה לדירה. לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה היות ולא עומד בתקנות בניה במרווחים, והיות וכניסה נוספת לדירה מהווה תקדים לפיצול יחיד.
13/07/2026	חוות דעת תכנונית
24/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	הקלה בנספח בינוי בשם בניית מדרגות חוץ

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1

	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	6

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת מדרגות חיצוניות לדירה במפלס 5.70- בחריגה מקו בניין, ופריצת דלת חדשה לדירה.

לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה היות ולא עומד בתקנות בניה במרווחים, והיות וכניסה נוספת לדירה מהווה תקדים לפיצול יח"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2015/0100.03</u>
מספר סידורי	<u>107</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, סגירת מרפסת, ריצוף חצר ותוספת מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פויכטונגר שמואל מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אליה אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

בורוכוב 45, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2927	תחילת תוקף	10/06/1982			
2927	תחילת תוקף	10/12/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק לכניסה בחלקה זו :

- בתאריך 22.11.2001 בת.ב 82/201.04 ובה אושר "תוספת בינוי", בהיתר זה אושר תוספת בנייה לדירה בקומת קרקע בשטח של 30.15 מ"ר.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית בן 3 קומות וקומת מחסנים, ברח' בורוכוב 45, גוש : 30398, חלקה : 38.

מצב מוצע :

קומת מחסנים מפלס -4.00 : מוצע תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר ותוספת מבואה בשטח של 11.08 מ"ר.

קומת קרקע מפלס -1.50 : מוצע תוספת שטח עיקרי מכוח תב"ע, תוספת מרפסת, תוספת ממ"ד מוגדל, ותוספת ריצוף חצר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי"

הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בנין לצורך מיגון"

"הקלה לתוספת קומת מרתף לצורך תוספת מחסן בשטח של עד 20% במקום 8%."

"הקלה לתוספת ריצוף חצר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 62, 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 לא התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, תוספת מחסן, חצר, וממ"ד בחריגה מקו בניין.
	יש להציג חתימות שכנים נוספים בעמודת הממ"ד המבוקש ולהטמיע בהרמוניקה.
	לתקן את הממ"ד המוצע עפ"י ההערות.

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2927 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד : מוצע ממ"ד מוגדל בשטח של 15 מ"ר החורג מקו בניין. יש להגיש ממ"ד במידות סבירות והגיוניות, תוך שמירה על פרופורציה והגשת תכנון זהה לכולם. בשל העובדה שאושרו ממדים בניין יש לתכנן ממד זהה למאושר ובכפוף לעמידה בהנחיות מהנדס העיר. יתר הדירות מימשו ממד בתוך התוספת, וע"כ אם לא ימצא פתרון ראוי ומקובל יש להכניס את הממד במלואו לתוך התוספת המותרת בתב"ע. הגדלת הממ"ד מתאפשרת רק במידה שעומד במדיניות מהנדס העיר לממ"ד מוגדל. כמו כן יש להגיש תוכנית צל בהתאם לשינויים שנעשו, לאחר תיקון התוכנית ותיקון תוכנית הצל יש לפרסם כנדרש את השינויים שנעשו. ריצוף חצר : מוצע בבקשה ריצוף חצר, נדרש להמציא חתימות פוזיטיביות מכל בעלי החלקה. חוות דעת תכנונית :		

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
	09/07/2026	חוות דעת תכנונית
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בנין, לצורך מיגון. הקלה לתוספת קומת מרתף לשם תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8%. הקלה לתוספת ריצוף חצר.	31/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	הגשת ערבות בנקאית בסך 6,450 ש"ח עבור שימור העצים.	12
	הגשת התחייבות לפיצוי נופי בסך 2,659 ש"ח.	13
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	14

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, תוספת מחסן, חצר, וממ"ד בחריגה מקו בניין.

יש להציג חתימות שכנים נוספים בעמודת הממ"ד המבוקש ולהטמיע בהרמוניקה.

לתקן את הממ"ד המוצע עפ"י ההערות.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2927 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין (ראה סעיף ממ"ד)

ממ"ד :

מוצע ממ"ד מוגדל בשטח של 15 מ"ר החורג מקו בניין.

יש להגיש ממ"ד במידות סבירות והגיוניות, תוך שמירה על פרופורציה והגשת תכנון זהה לכולם.

בשל העובדה שאושרו ממדים בניין יש לתכנן ממד זהה למאושר ובכפוף לעמידה בהנחיות מהנדס העיר.

יתר הדירות מימשו ממד בתוך התוספת, וע"כ אם לא ימצא פתרון ראוי ומקובל יש להכניס את הממד במלואו לתוך התוספת המותרת בתב"ע.

הגדלת הממ"ד מתאפשרת רק במידה שעומד במדיניות מהנדס העיר לממ"ד מוגדל.

כמו כן יש להגיש תוכנית צל בהתאם לשינויים שנעשו, לאחר תיקון התוכנית ותיקון תוכנית הצל יש לפרסם כנדרש את השינויים שנעשו.

ריצוף חצר :

מוצע בבקשה ריצוף חצר, נדרש להמציא חתימות פוזיטיביות מכל בעלי החלקה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>1975/0710.09</u>
מספר סידורי	<u>108</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	3 ממ"דים בעמודה, ומבואה עד 5 מ"ר לממ"ד העליון
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דניאלי עמית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוורצמן לאה
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

בית הכרם 13, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	2010	אזור מגורים 5	1397

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת, בן 10 יח"ד קיימות.

מהות הבקשה:

תוספת עמודה בת 3 ממ"דים ל 3 דירות קיימות בחזית צדית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות.

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
רקע הבקשה נדונה בועדת משנה ב 14/01/2026 , הוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע משלוח הודעות לשכנים על עדכונים בתכנית הבקשה. אין מתנגדים. אין מניעה לאשר.	14/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
בבית הכרם , רח' בית הכרם 13 מבוקשת בניית עמודה ל-3 ממ"דים בחזית צדית. הממ"ד מבוקש במיקום המיטבי זאת לאור העובדה כי מדובר בחלקה צפופה הכוללת מספר עמודות, תוך שמירה על איורור כל החדרים הקיימים בדירה. יש לתקן את הסעיפים כדלהלן : יש לתכנן את המבואה בקומה האחרונה בשטח של עד 5 מ"ר, כשטח אחיד ובהמשך לקירות הקיימים ובהתאם למסומן ע"ג תכנית a יש להוסיף לשטח השירות את השטח הנוצר בקרקע כתוצאה מתכנון הממ"דים, שטח זה משמש כמעבר פתוח. להתאים גובה סופי של העמידה לגובה מעקה מבנה קיים. הצגת כל הבקשות המקבילות לממ"דים בקו מרוסק. יש לבצע משלוח הודעות לתכנית כאמור.	13/07/2026 14/01/2026	חוות דעת תכנונית דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36
בבית הכרם , רח' בית הכרם 13 מבוקשת בניית עמודה ל-3 ממ"דים בחזית צדית.	06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

הממ"ד מבוקש במיקום המיטבי זאת לאור העובדה כי מדובר בחלקה צפופה הכוללת מספר עמודות, תוך שמירה על איורור כל החדרים הקיימים בדירה. יש לתקן את הסעיפים כדלהלן : יש לתכנן את המבואה בקומה האחרונה בשטח של עד 5 מ"ר, כשטח אחיד ובהמשך לקירות הקיימים ובהתאם למסומן ע"ג תכנית a יש להוסיף לשטח השירות את השטח הנוצר בקרקע כתוצאה מתכנון הממ"דים, שטח זה משמש כמעבר פתוח. להתאים גובה סופי של העמידה לגובה מעקה מבנה קיים. הצגת כל הבקשות המקבילות לממ"דים בקו מרוסק. יש לבצע משלוח הודעות לתכנית כאמור.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 911 תחילת תוקף : 23/11/1961 ייעוד הקרקע : מגורים 5 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות תוספת שטח לפי תקן התגוננות אזורית - מבואה עד 5 מ"ר כדי להגיע מהדירה אל הממ"ד עליון בעמודה.	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

תוספת עמודת ממ"דים מחוץ לקו בנין. לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 25/11/05 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקו בניין צדי 75% . פורסמה הקלה מקוי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 מס' קומות מוצע : 0 קיים בניין עם חריגה ממספר הקומות המותר. גבהים לא מבוקש שינוי בגובה. יש להקפיד על עמידה בגובה סופי בהתאם לגובה מעקה מבנה קיים. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין הגבלה לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה אין. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : $50\% = 698,5$ מ"ר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : $46,53$ מ"ר שטחי שירות		

מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. מוצעים ממ"דים במידות תקניות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. הסכמות ותימוכין קנייניים הבנייה מוצעת בשטח חצר משותפת. עניין הבעלויות נבדק בפתיחת תיק ובאחריות הדסק. חוות דעת עיצובית : הממ"ד מבוקש במיקום המיטבי זאת לאור העובדה כי מדובר בחלקה צפופה הכוללת מספר עמודות, תוך שמירה על איורור כל החדרים הקיימים בדירה. יש לתקן את הסעיפים כדלהלן : יש לתכנן את המבואה בקומה האחרונה בשטח של עד 5 מ"ר, כשטח אחיד ובהמשך לקירות הקיימים ובהתאם למסומן ע"ג תכנית a יש להוסיף לשטח השירות את השטח הנוצר בקרקע כתוצאה מתכנון הממ"דים, שטח זה משמש כמעבר פתוח. להתאים גובה סופי של העמידה לגובה מעקה מבנה קיים. הצגת כל הבקשות המקבילות לממ"דים בקו מרוסק. יש לבצע משלוח הודעות לתכנית כאמור. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/09/2025	תוספת שטח לפי תקן התגוננות אזרחית - מבואה עד 5 מ"ר כדי להגיע מהדירה אל הממ"ד עליון בעמודה. תוספת עמודת ממ"דים מחוץ לקו 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
	יש להציג בבקשה בקו מרוסק את כל הממ"דים המוצעים בתיקים המקבילים.	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12
	צמצום רוחה המבואה עד 5 מ"ר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע

הבקשה נדונה בועדת משנה ב 14/01/2026 , הוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36

בוצע משלוח הודעות לשכנים על עדכונים בתכנית הבקשה.

אין מתנגדים. אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2011/0163.01</u>
מספר סידורי	<u>109</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת עמודת ממ"דים, תוספת שטח עיקרי לממ"ד, הרחבת מרפסת ותוספת מחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארנפרוינד בצלאל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

אהרון בראנד 28, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	12י	אזור מגורים 2 מיוחד	1160
6441	תחילת תוקף	18/08/2000	57	אזור מגורים 2 מיוחד	1180

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים עמודת ממ"דים לדירות 14,10,8,6,16 וכן מחסן לדירה 816 והגדלת מרפסת זיז קיימת לדירה מספר 14.

כאשר לבניין קיים היתר בניה קודם בבקשה 2000.61.4

פרסום הקלות –

הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון

הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר 8% משטח הדירה

הקלה בדבר בינוי מכח 6% הקלה כמותית

הקלה בדבר הגדלת מרפסת לעומק של 2 מ"ר במקום 1.5 מ"ר .

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 22.4.2025

אישור שפ"ע : התקבל מיום 20.2.2025

מידע קודם

מתאריך		
16/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה רקע הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת בהחלטת הועדה מ 16/07/2025 כעת התקבלה תכנית מתוקנת שפורסמה פעם נוספת. הקלות הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה אין מתנגדים. ניתן לאשר בתנאים חלק המבקשה : כאמור בהחלטת וועדה מ 16/07/2025 לא תותר הצמדת החלל הנוצר ביסודות ממ"דים לדירה כלשהי, אלא אם כן תוצג הסכמת כלל דיירי הבניין בהתאם לרוב הקנייני הנדרש. לא תותר הגדלת כמות המחסנים מעבר למחסן אחד לדירה אחת. לכן ישמש הוא כמחסן משותף. יש לבטל חלונות במחסן המבוקש במפלס -3,00 , הכניסה אליו יהיה מתוך חלל המחסנים הקיימים.	
15/07/2026	חוות דעת תכנונית	
02/06/2026	הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
16/07/2025	יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לסיכום בין ר"צ לעורך הבקשה. מחסן בקומת עמודים מפולשת יבוטל, זאת בין היתר, כי מדובר במחסן עילי ובקומה זו חלה תב"ע 2934 שקבעה כי שטח זה יהא שטח פתוח ומשותף, ע"כ ניתן לאשר את החלל הנוצר מתחת הממ"דים כחלק מקומת העמודים המשותפת וללא הצמדה לדייר אחד. בקומת המחסנים – ניתן לאשר את המחסנים בקומה תחת עמודת הממ"דים אך יש לשמור על פרופורציה בגודל המחסן לכולם מאחר ואין די מקום עבור מחסן בשטח של 20 מ"ר לכל הדיירים. ניתן לאשר חלוקה חדשה למחסנים באזור זה ובלבד	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שתוגש הסכמתם של הדיירים ולא יהא כפל מחסנים הנוגד את מדיניות המחלקה. הכניסה לכל המחסנים תהיה דרך המעבר המשותף ולא גישה חיצונית, ובגובה מחסן שלא יעלה על 2.20 מ'. כמו כן יש לקבל הסכמה של כל הדיירים לעבור המחסן המוצג לדירה מספר 16 וזאת כי בהיתר בניה מקורי מדובר בחדר הסקה ולא כמחסן . ממ"דים, מבוקשת עמודת ממ"דים עבור 4 דירות שבעמודה. שטח הממ"ד העולה על 12.5 מ"ר מבוקש מכוח הקלה כמותית, כאשר לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולדירות העליונות יש תב"ע נקודתית מספר 6441 אשר אושרה מיום 18.8.2000 ולכן לא ניתן לאפשר הקלה זו . עוד ניתן לראות כי התב"ע החדשה כוללת פרוט שטחי בניה. ע"כ יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח המותר לפי החוק באופן שיעמוד על 9 מ"ר + עובי קירות. לחילופין הדיירים בקומה העליונה יוכלו להציג את הקונטור העודף כמבואה המותר מכוח תקנות התגוננות אזרחית ובלבד שיוגש אישור פיקוד העורף לתכנון זה ותוגש תכנית צל אחידה ליתר העמודות בחלקה ובכפוף לעמידה במרווחים ובשטחים גם בתכנית צל. היה והבקשה לא תעמוד בכל תנאים אלו יש לצמצם את הממ"ד כאמור. עוד ניתן לראות כי מבקשים שינוי בפיתוח שטח אשר לא הוצג כלל עבור שינוי זה שינוי זה יש לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים. תכנית מתוקנת כאמור תובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. 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 : מבקשים תוספת מחסן בניגוד להוראות התב"ע ובניגוד למדיניות המחלקה כמפורט להלן : בקשה זו כוללת בינוי עמודת ממ"ד בתחום קוי הבנין בחזית קדמית הפונה לרחוב ברנד . וזאת מעל 2 קומות כאשר קומה אחת מיועדת לקומת עמודים מפולשת והקומה התחתונה יותר לקומת מרתף הכוללת מחסנים ומקלט .	06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ב2 קומות אלו מבקשים תוספת 2 מחסנים עבור דירה מספר 16 ועבור דירה מספר 8 בשטח העולה על 8% מהדירה ועבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר 8% משטח הדירה " לא ניתן לאשר הקלה זו כי לא ניתן לאשר את המחסנים המבוקשים מהסיבות הבאות : מחסן עילי- לפי מדיניות המחלקה יש לתכן מחסן בקומת המרתף בלבד ובהתאם למתאר 62 . בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת המרתף עבור דירה מספר 16 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מיתר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . וכן בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת עמודים מפולשת עבור דירה מספר 8 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מיתר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . עוד ניתן לראות כי המחסן מבוקש בקומת עמודים מפולשת כאשר על חלקה זו חלה תב"ע 2934 המתייחסת לקומה זו ומאפשרת את שטח קומת העמודים בנוסף לשטחים וזאת לפי סעיף 48 אך שטח זה לפי סעיף 38 צריך להיות משותף כשטח פתוח לכל דיירי הבניין ואסור לסוגרו בצורה כל שהיא ולכן יש לתכנן את הורדת הקירות באופן כזה שלא מזיק לקומת העמודים ואין להצמיד את השטח לדירה כל שהיא . עבור התכנון יש לקבל אישור מהנדס העי בהתאם לסעיף 28(2) להוראות תב"ע 2934 . לכן לא עומדים בסעיף זה ולא ניתן לאפשר את המחסנים וכן להלן התייחסות לייתר התנאים הנדרשים כאשר מבקשים מחסן - שטח מחסן לפי מתאר ניתן לאפשר שטח מחסן בהיקף של 8% מהדירה אליה הוא מוצמד	

בבקשה הנוכחית ביקשו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר . ראשית לא נתנו את הדעת לכך שמבקשים שטח מחסן בפיצול מה שלא מאושר אלא הרחת מחסן קיים בלבד. ושנית לדירה 16 ודירה 8 קיימים מחסנים כך שהמחסן המבוקש לכל דירה בהיקף של 16 מ"ר גורם לחריגה של 20 מ"ר מכוח הקלה זו . על מנת להציג תוכנית של קומת המחסנים באופן נכון יש לצרף תשריט בית משותף . גובה לפי מתאר 62 גובה מחסן לא יעלה על 220 מטר כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בקומות קיימות המיועדות למגורים ובגובה של 280 כאשר על מנת להגיע לגובה הנדרש נתנו מענה הנוגד את המדיניות . למחסן של דירה מספר 8 הציגו הנמכה ולמחסן של דירה מספר 16 הציגו גישה חיצונית ע"י גרם מדרגות . לא ניתן לאשר לא הנמכה ולא גישה חיצונית אלא גישה ממעבר משותף . כפל מחסנים לפי המדיניות לא ניתן לאפשר כפל מחסנים לדירה וכן מכיוון ולדירות 16 ו 8 מאושר מחסן בהיתר בניה מקורי לא ניתן לאפשר תוספת מחסן הנפרד מקומת המחסנים המאושרת ומהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . גישה – לפי מדיניות המחלקה ניתן לאפשר בקומת מרתף גישה מגרם מדרגות משותף המוביל למעבר המיועד לכל המחסנים בבנין כך שהבקשה הנוכחית כוללת גישה חיצונית לכל מחסן ולא מתוכננת לפי המדיניות ולכן לא ניתן לאשר . לסיכום : על מנת לאפשר את עמודת הממ"ד יש להוריד 70% בלבד ללא תקרה ורצפה על מנת למנוע בעתיד שימוש בחלל זה ! בתאום עם ראש צוות כמוצג בהרמוניקה כך שהקירות יהיו בגובה של 2 קומות כולל התייחסות לפיתוח שטח הסמוך לקירות אלו מבקשים תוספת שטח עיקרי ע"י הקלה כמותית כאשר לא ניתן לאשר הקלה זו היות ויש תב"ע נקודתית מספר 6441 אשר אושרה מיום 18.8.2000 ולכן לא ניתן לאפשר הקלה זו . עוד ניתן לראות כי התב,ע החדשה כוללת פרוט שטחי בניה. ולכן יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח המותר לפי החוק באופן שיעמוד על 9 + עובי קירות .		

קיימת חריגה בשטח מחסן המוצמד לדירה 16 ו8 וזאת כי עורך הבקשה לא חישב נכון את שטח המחסן ולכן טרם החזרת הבקשה לדיון יבחן נושא של השטחים שוב . וכן יש לקבל הסכמה של כל הדיירים עבור המחסן המוצג לדירה מספר 16 וזאת כי בהיתר בניה מקורי מדובר בחדר הסקה ולא כמחסן . הסכמות של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש . עוד ניתן לראות כי מבקשים שינוי בפיתוח שטח אשר לא הוצג כלל ועובר שינוי זה שינוי זה יש לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים . 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 : 6441 תחילת תוקף : 18/08/2000 ייעוד הקרקע : מגורים להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 966 הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי יש תבע נוספת אשר חלה על החלקה מספר 6441 וכוללת תוספת בניה לקומה העליונה בלבד וכן קיימת תב"ע 2934 המתייחס לקומת עמודים מפולשת סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת	18/06/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המבוקשת בתחום קוי הבנין . בינוי : קומת מרתף וקומת עמודים מפולשת בקשה זו כוללת בינוי עמודת ממ"ד בתחום קוי הבנין בחזית קדמית הפונה לרחוב ברנד . וזאת מעל 2 קומות כאשר קומה אחת מיועדת לקומת עמודים מפולשת והקומה התחתונה יותר לקומת מרתף הכוללת מחסנים ומקלט . ב2 קומות אלו מבקשים תוספת 2 מחסנים עבור דירה מספר 16 ועבור דירה מספר 8 בשטח העולה על 8% מהדירה ועבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר 8% משטח הדירה " לא ניתן לאשר הקלה זו כי לא ניתן לאשר את המחסנים המבוקשים מהסיבות הבאות : מחסן עילי- לפי מדיניות המחלקה יש לתכן מחסן בקומת המרתף בלבד ובהתאם למתאר 62 . בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת המרתף עבור דירה מספר 16 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מייתר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . וכן בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת עמודים מפולשת עבור דירה מספר 8 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מייתר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . עוד ניתן לראות כי המחסן מבוקש בקומת עמודים מפולשת כאשר על חלקה זו חלה תב"ע 2934 המתייחסת לקומה זו ומאפשרת את שטח קומת העמודים בנוסף לשטחים וזאת לפי סעיף 8א אך שטח זה לפי סעיף 8ב צריך להיות משותף כשטח פתוח לכל דיירי הבניין ואסור לסוגרו בצורה כל שהיא ולכן יש לתכנן את הורדת הקירות באופן כזה שלא מזיק לקומת		

העמודים ואין להצמיד את השטח לדירה כל שהיא . עבור התכנון יש לקבל אישור מהנדס העי בהתאם לסעיף 8ב(2) להוראות תב"ע 2934 . לכן לא עומדים בסעיף זה ולא ניתן לאפשר את המחסנים וכן להלן התייחסות לייתר התנאים הנדרשים כאשר מבקשים מחסן - שטח מחסן לפי מתאר ניתן לאפשר שטח מחסן בהיקף של 8% מהדירה אליה הוא מוצמד בבקשה הנוכחית ביקשו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר . ראשית לא נתנו את הדעת לכך שמבקשים שטח מחסן בפיצול מה שלא מאושר אלא הרחת מחסן קיים בלבד . ושנית לדירה 16 ודירה 8 קיימים מחסנים כך שהמחסן המבוקש לכל דירה בהיקף של 16 מ"ר גורם לחריגה של 20 מ"ר מכוח הקלה זו . על מנת להציג תוכנית של קומת המחסנים באופן נכון יש לצרף תשריט בית משותף . גובה לפי מתאר 62 גובה מחסן לא יעלה על 220 מטר כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בקומות קיימות המיועדות למגורים וגובה של 280 כאשר על מנת להגיע לגובה הנדרש נתנו מענה הנוגד את המדיניות . למחסן של דירה מספר 8 הציגו הנמכה ולמחסן של דירה מספר 16 הציגו גישה חיצונית ע"י גרם מדרגות . לא ניתן לאשר לא הנמכה ולא גישה חיצונית אלא גישה ממעבר משותף . כפל מחסנים לפי המדיניות לא ניתן לאפשר כפל מחסנים לדירה וכן מכיוון ולדירות 16 ו 8 מאושר מחסן בהיתר בניה מקורי לא ניתן לאפשר תוספת מחסן הנפרד מקומת המחסנים המאושרת ומהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . גישה –		

לפי מדיניות המחלקה ניתן לאפשר בקומת מרתף גישה מגרם מדרגות משותף המוביל למעבר המיועד לכל המחסנים בבנין כך שהבקשה הנוכחית כוללת גישה חיצונית לכל מחסן ולא מתוכננת לפי המדיניות ולכן לא ניתן לאשר . לסיכום : על מנת לאפשר את עמודת הממ"ד יש להוריד 70% בלבד ללא תקרה ורצפה על מנת למנוע בעתיד שימוש בחלל זה ! בתאום עם ראש צוות כמוצג בהרמוניקה כך שהקירות יהיו בגובה של 2 קומות כולל התייחסות לפיתוח שטח הסמוך לקירות אלו יש לצין כי עורך הבקשה לא חישב נכון את שטח המחסן ולכן טרם החזרת הבקשה לדיון יבחן נושא של השטחים שוב . וכן יש לקבל הסכמה של כל הדיירים עבור המחסן המוצג לדירה מספר 16 וזאת כי בהיתר בניה מקורי מדובר בחדר הסקה ולא כמחסן . עוד ניתן לראות כי מבקשים שינוי בפיתוח שטח אשר לא הוצג כלל ועובר שינוי זה שינוי זה יש לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים . קומה א" מבקשים ממ"ד בחזית הפונה לרחוב ברנד בתחום קוי הבנין בשטח העולה על 9 מ"ר וזאת כי ביקשו הקלה כמותית יש לצין כי הגישו 66% הסכמות שכנים לעמודת הממ"דים ההקלה הכמותית נדחת כך שהממ"ד יאושר בתנאי שיצמצמו את שטחו ל9+ עובי קירות עבור כלל העמודה וכן בתנאי שהורדת הקירות תתוכנן באופן מלא ולא ע"י זיו וכן יש להציג תכנון זהה לעמודה הצמודה . עוד ניתן לראות כי הממ"ד גורם למרפסת הזיו הקיימת של דירה 6 ולכן מבקשים להעמיק את המרפסת ל2 מטר לא ניתן לאשר העמקה זו מהסיבה הבאה : לדירה בקומה מעל מאושרת מרפסת כך שהעמקה המבוקשת גורמת להגדלת שטח מרפסות הזיו הקיימות לדירה זו לחרוג מהשטח המותר . וזאת כי לפי היתר אחרון שניתן בבניין ת.ב (4.61.20011 שטח מרפסות הזיו המקורות עומדת על כ13 מ"ר ופשוט עורך הבקשה הציג כאילו שטח המרפסת הצפונית קטן יותר על מנת לבקש העמקה זו שטח בניה : שטח עיקרי – מבקשים שימוש בשטח עיקרי וזאת ע"י הקלות אשר פורסו לתוספת 6%		

ניתן לראות כי על חלקה זו יש תב"ע מספר 6441 אשר אושרה מיום 18.8.2000 ולכן לא ניתן לאפשר הקלה זו . עוד ניתן לראות כי התב"ע החדשה כוללת פרוט שטחי בניה. ולכן יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח המותר לפי החוק באופן שיעמוד על 9 + עובי קירות . שטח מחסן – לא אושר יש התייחסות בסעיף בינוי. תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת הבניה לתשריט בית משותף וכן להיתרי בניה קודמים , כולל חישוב נכון של שטח מרפסות הזיז המקורות והמוצגות בהיתר ת.ב. 2000.61.4 . וכן יש לבקש את עמודת הממ"ד בעומק ורוחב זהים (ניתן לראות חתך ב-ב את השן המבוקשת וגורמת למפגע חזותי חמור) וכן יש לצין מספרי היתרי בניה לתוספות הקיימות לדירות המבקשים ! שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר 8% משטח הדירה הקלה בדבר בינוי מכח 6% הקלה כמותית הקלה בדבר הגדלת מרפסת לעומק של 2 מ"ר במקום 1.5 מ"ר	25/02/2025	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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

רקע

הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת בהחלטת הוועדה מ 16/07/2025

כעת התקבלה תכנית מתוקנת שפורסמה פעם נוספת.

הקלות

הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון

הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה

אין מתנגדים.

ניתן לאשר בתנאים חלק המבקשה :

כאמור בהחלטת וועדה מ 16/07/2025 לא תותר הצמדת החלל הנוצר ביסודות ממ"דים לדירה כלשהי, אלא אם כן תוצג הסכמת כלל דיירי הבניין בהתאם לרוב הקנייני הנדרש. לא תותר הגדלת כמות המחסנים מעבר למחסן אחד לדירה אחת. לכן ישמש הוא כמחסן משותף.

יש לבטל חלונות במחסן המבוקש במפלס 3,00- , הכניסה אליו יהיה מתוך חלל המחסנים הקיימים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	2024/0210.00
מספר סידורי	110

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מבנה חדש ברחוב יאנוש קורצאק 1 בהתאם לתב"ע 1062843-101 וסעיף 13 לתמ"א 38.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קורצאק 1 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	חסידיים יוסף הושנג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יאנוש קורצ'אק 1 , קרית היובל

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1062843	תחילת תוקף	04/03/2023			
1062843	תחילת תוקף	04/03/2023			
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר במגרש עם מבנה דו קומתי המיועד להריסה , ברח' קורצאק 1 בשכונת קרית יובל,

מבקשים להקיים בנית בניין חדש הכולל 15 יחידות דיור .

פרסום הקלות :במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. אל פרסום לעניין תמ"א 38

בעלי העניין בנכס :הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס', 112, בבעלות יחיד

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2026	הכנת המלצה
	תכנונית : לאשר

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b וכן יש להנמיך את גובה קירות התמך ל3 מטר בלבד . וכן עפ"י סעיף 4.1.2ג): השטח המסומן כדירה לצורכי ציבור יותר לשימוש ציבורי בלבד, שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית, מוצעת דירה לצורכי ציבור כנדרש אך תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : רווחה וקהילה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס" תכנית שחלה בחלקה : תחילת תוקף : רקע לבקשה בתאריך 23.2.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת היות וביקשו בינוי החורג מקו בנין המהווה סטיה ניכרת וכן לא הושלמו התנאים המקדימים לדיון לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת חדר טרפו וחדר אשפה ולכן הבקשה הופצה לפרסום חוזר פרסום זה כלל גם הקלה בדבר סעיף 13 תמ"א 38 וזאת כי מבקשים להרוס את המבנה הקיים . עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר בחינת הבקשה בהתאם לתב"ע 1062843 הקובעת אזור מגורים ב" תחילת תוקף 4.3.2023 סטייה ניכרת :	20/07/2026	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לעניין שטחי בניה, קווי בניין, גובה בניה, מס" קומות, ניווד שטחים מת"ק לע"ק , המוצע בהתאם לנספח התב"ע פרט לחדר חשמל וחדר אשפה המבוקשים בהתאם לרשות מוסמכת קוי בנין : הבחינה נערכה בהתאם לקו בנין אשר הוגש ואין חריגה מקוי הבנין מס" קומות : מותר : 4 קומות מעל הכניסה הקובעות, בכל חתך בהתאם לנספח הבינוי, מוצע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעות ו-2 קומות חלקיות מתחת הכניסה הקובעות בהתאם לנספח הבינוי. וכן מבקשים חדר חשמל בקומה התת קרקעית גובה בניה : מותר : +14.50 מ" מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, מ וצע: בינוי עד לגובה של +05.14 מ "וחדר יציאה לגג עד ומעקה תיקני כמותר . מס" יח"ד : מותר : 15 יח"ד, ו-יח"ד אחת לצורכי ציבור, מוצע: 15 יח"ד ואחת לצורכי ציבור - כמותר הפקעות : עפ"י סעיף 4.1.2(ג): השטח המסומן כדירה לצורכי ציבור יותר לשימוש ציבורי בלבד, שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית, מוצעת דירה לצורכי ציבור כנדרש - תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : רווחה וקהילה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית הוראות פיתוח. : המרחק המינימלי בין טרסה לטרסה יהיה 1.5 מ" - המוצע עומד בנדרש . גובה הגדרות כלפי הכבישים לא יעלה על 1.20 מ" - מוצג גובה גדרות בגובה המותר . קירות תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה העולה על 3 מ", עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בניית קירות תמך בגובה		

שלא יעלה על 3 מ" - יש להנמיך את קירות התמך המוצעים לגובה שלא יעלה על 3 מ" בינוי מבקשים בינוי תואם תב"ע כנדרש כאשר מעבר לכך מבקשים חדר חשמל בקומת התת קרקעית בהתאם לרשות מוסמכת אין חריגה בשטחי הבניה ואין חריגה בקוי הבנין ולכן ניתן לאשר את חדר החשמל בכפוף לאישור ח"ח . עוד ניתן לראות כי מבקשים חדר אשפה בחזית מזרחית בהתאם לתב"ע 2300. שטחי בניה עיקרי ע"ק עפ"י תב"ע: 742.65 מ"ר, מוצע: 1.1374 מ"ר. עיקרי לצרכי ציבור מותר: 65 מ"ר, מוצע: 65.67 מ"ר, עפ"י הוראות התוכנית שטח לצורכי ציבור לא יפחת מ-65 מ"ר אין מניעה לאשר וכן מותר שטח עקרי למרפסות בהיקף של 180 מ"ר מוצע 142 מ"ר כנדרש שרות. ע"ק עפ"י תב"ע: 283.36 מ"ר, מוצע: 283.36 מ"ר. כנדרש שרות ת"ק עפ"י תב"ע: 1430 מ"ר, מוצע 1413.86 מ"ר כנדרש תיקון תוכניות יש לתקן את התוכנית בהתאם להערות המוצגות על גבי תוכנית b וכן יש להנמיך את גובה קירות התמך ל3 מטר בלבד . שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד ", המוצע בהינף אחד. התנגדויות :לא הוגשו התנגדויות .		
הקלה בדבר סעיף 13 תמ"א 38.	02/06/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	23/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש תחתיו, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: הבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין בינוי בחריגה מקו בניין, יש לתקן קירות תמך בהתאם לתקנות בניה במרווחים, להציע פריסת גדרות בנוסף יש להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון. קווי בניין : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מעלית רכב בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע בחזית זו. הוראות פיתוח : גובה הגדרות כלפי הכבישים לא יעלה על 1.20 מ' - בבקשה לא מוצג פריסת גדרות - יש להציג פריסת גדרות לכל החזיתות בהתאם להנחיות התוכנית ותקנות בניה במרווחים. קירות תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה העולה על 3 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בניית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ' - יש להנמיך את קירות התמך המוצעים לגובה שלא יעלה על 3 מ'. הפקעות : - תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : רווחה וקהילה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית. תנאים טרם דיון : סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, תברואה - 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. ל		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש תחתיו, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : הבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין בינוי בחריגה מקו בניין, יש לתקן קירות תמך בהתאם לתקנות בניה במרווחים, להציע פריסת גדרות בנוסף יש להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון. קווי בניין : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מעלית רכב בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת מהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע בחזית זו. הוראות פיתוח : גובה הגדרות כלפי הכבישים לא יעלה על 1.20 מ' - בבקשה לא מוצג פריסת גדרות - יש להציג פריסת גדרות לכל החזיתות	16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בהתאם להנחיות התוכנית ותקנות בניה במרווחים. קירות תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה העולה על 3 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בניית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ' - יש להנמיך את קירות התמך המוצעים לגובה שלא יעלה על 3 מ'. הפקעות : - תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : רווחה וקהילה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית. תנאים טרם דיון : סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, תברואה - 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 : 30414ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

*1062843 תחילת תוקף 04.03.2023, מגורים ב'. *התוכנית אינה כפופה לתוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין שטחי בניה, קווי בניין, גובה בניה, מס' קומות, ניוד שטחים מת"ק לע"ק, המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בתכנית 1062843 חל נספח בינוי מנחה, מוצע בבקשה בניין בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1062843 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצעת חריגה של בליטה עיצובית, עפ"י תקנות בניה במרווחים, תותר בליטה בשיעור שאינו עולה על 0.75 מ', הבליטה המוצעת חורגת בכ-31 ס"מ, החריגה עומדת במותר. חזית צפונית - מוצעת חריגה של בליטה עיצובית, עמוד, חורגת מקו בניין בשיעור של 38 ס"מ, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בניה של גבלית בשיעור של 0.75 מ' מקו הבניין, המוצע עומד במותר. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצעת מעלית רכב בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע בחזית זו. שטח בניה: עיקרי ע"ק עפ"י תב"ע: 742.65 מ"ר, מוצע: 740.46 מ"ר. עיקרי לצרכי ציבור מותר: 65 מ"ר, מוצע: 65.67 מ"ר, עפ"י הוראות התוכנית שטח לצורכי ציבור לא יפחת מ-65 מ"ר, המוצע קצת חורג מ-56 מ"ר אך יש יתרת שטח עיקרי - אין		

מניעה לאשר. שרות ע"ק עפ"י תב"ע: 283.36 מ"ר, מוצע: 283.36 מ"ר. שרות ת"ק עפ"י תב"ע: 1430 מ"ר, מוצע: 1420.78 מ"ר. שטח מרפסות מותר עפ"י תב"ע: 180 מ"ר, מוצע: 154.19 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר. מס' יח"ד: מותר: 15 יח"ד, ו-יח"ד אחת לצורכי ציבור, מוצע: 15 יח"ד ואחת לצורכי ציבור - כמותר. מס' קומות: מותר: 4 קומות מעל הכניסה הקובעות, בכל חתך בהתאם לנספח הבינוי, מוצע: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות חלקיות מתחת הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי. גובה בניה: מותר: 14.50 + מ' מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, מוצע: בינוי עד לגובה של 14.00 + מ' וחדר יציאה לגג עד לגובה של 17.00 + מ'. מרפסת גג: חזית מערבית - מוצעות מרפסות גג מדורגות בקומות ב' ו-ג' בהתאם לנספח הבינוי, מרפסת בקומה ב' בשטח של 35.80 מ"ר ובקומה ג' בשטח של 61.91 מ"ר. מרפסת זיז: חזית מערבית: מוצעות מרפסות זיז מקורות במסגרת קו הבניין למרפסות בהתאם לנספח הבינוי בקומות 1-, קרקע ו-א' בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.20 מ"ר, המרפסות מחושבות כעיקרי מרפסות - כנדרש. חזית צפונית: מוצעות 2 עמודות של מרפסות זיז, האחת: בקומות קרקע, א' ב' ו-ג' בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.40 מ"ר, במסגרת קווי הבניין, בהתאם לנספח הבינוי, המרפסות מחושבות כעיקרי - כנדרש.		

השניה : בקומות קרקע, א' ו-ב' בעומק של 1.70 מ' ובשטח של 5.12 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי, המרפסות מחושבות כעיקרי מרפסות - כנדרש. חזית מזרחית : מוצעת עמודת מרפסת מקורות בקומות קרקע, א' ב' ו-ג' בעומק של 2.25 מ"ר ובשטח של 16.63 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי, המרפסות מחושבות כעיקרי - כנדרש. הוראות פיתוח : המרחק המינימלי בין טרסה לטרסה יהיה 1.5 מ' - המוצע עומד בנדרש. גובה הגדרות כלפי הכבישים לא יעלה על 1.20 מ' - בבקשה לא מוצג פריסת גדרות - יש להציג פריסת גדרות לכל החזיתות בהתאם להנחיות התוכנית ותקנות בניה במרוחים. קירות תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה העולה על 3 מ', עפ"י תקנות בניה במרוחים תותר בניית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ' - יש להנמיך את קירות התמך המוצעים לגובה שלא יעלה על 3 מ'. הפקעות : עפ"י סעיף 4.1.2(ג) : השטח המסומן כדירה לצורכי ציבור יותר לשימוש ציבורי בלבד, שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית, מוצעת דירה לצורכי ציבור כנדרש - תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : רווחה וקהילה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית. ניהול מי נגר : עפ"י הוראות התוכנית : יש להשאיר שטח חלחול לא פחות מ-15% משטח המגרש, הוצג חישוב ע"ג התוכנית כי הבינוי המוצע עומד במותר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד", המוצע בהינף אחד. תימוכין קניינים :		

המגרש בבעלות יחיד, ל"ר. תנאים טרם דיון : סביבה - חסר, יש להשלים, שפי"ע - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, תברואה - חסר, יש להשלים, מח' המאור באגף השפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר בניין חדש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש תחתיו, הבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין בינוי בחריגה מקו בניין בנוסף נדרש להשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לא בוצע הליך פרסומי ולא משלוח הודעות, ל"ר לבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: רווחה וקהילה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.	13
	עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.1.2(טו)(9): אישור אגף נכסים	14
	עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.1.2(טו)(2): אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב בציבורי.	15

	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	16
	עפ"י תיק המידע: תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	17
	רישום הערת אזהרה עבור השטח המיועד לצורכי ציבור	18

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b וכן יש להנמיך את גובה קירות התמך ל3 מטר בלבד .

וכן עפ"י סעיף 4.1.2(ג): השטח המסומן כדירה לצורכי ציבור יותר לשימוש ציבורי בלבד, שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית, מוצעת דירה לצורכי ציבור כנדרש אך תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : רווחה וקהילה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2024/0294.00</u>
מספר סידורי	<u>111</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	בית ספר על יסודי בנים 24 כיתות+אולם ספורט+ביתן שומר+מגרש ספורט+פיתוח שטח.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	נופר דוד
מתכנן השלד	מהנדס שני ישראל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל היל סמטה 3 , ערב א-סואחרה אל היל סמטה 3, ג'אבל מוקבר.

גוש	חלקה	בשלמות
31239	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
213306	תחילת תוקף	02/09/2017	5	מבנים ומוסדות לחינוך	18053

תאור הבקשה

בשכונת ג'אבל מוכבר, גוש 31239, חלקה 5 (ארעית) מגרש 5 :

קיים מגרש ריק ובו מתוכננים ב-3 בקשות שונות :

תיק מס': 2024/295 - מוצע מבנה בית ספר על יסודי בנות 18 כיתות+ביתן שומר+מאגר מים וחדר משאבות+מגרש ספורט+פיתוח שטח.

תיק מס': 2024/120 - מוצע הקמת מבנה חדש בית ספר יסודי בנות 24 כיתות+ביתן שומר+חדר טרפו+מגרש ספורט+פיתוח שטח.

בקשה זו- תיק מס': 2024/294 - ביי"ס ע"יס בנים 24 כיתות + אולם ספורט תת קרקעי+ ביתן שומר+ מגרש

ספורט+ פיתוח שטח.

בנוסף קיימת בקשה להיתר חפירה במקביל, בתיק מס': 2024/120.01.

המבנה מוצע מערבית למגרש, כניסה הראשית לביה"ס מוצעת בצידו הדרומי של המבנה, במפלס קומת הקרקע: $+680.45 = -0.00$, כניסה ראשית לאולם הספורט מצידו הדרומי של המבנה במפלס קומת המרתף: $-2.33 = 678.12$.

תכנית קומת מרתף, מפלס $-2.33 = 678.12$:

כניסה ראשית לאולם הספורט מוצעת מצידו הדרומי של המבנה.

בקומה זו חדר חוגים, ממ"מ המשמש למשרד, חדר שופטים, ח.נקיון, שירותים, מבואה וכניסה ראשית לאולם הספורט, אולם ספורט תת קרקעי הכולל מחסן, חדרי הלבשה ושירותים וכן 2 יציאות נוספות המאפשרות גישה מהקומות העליונות, עוד מתוכננת דרומית למבנה יציאה מהאודיטוריום אשר מוצע במפלס קומת הקרקע.

גישה לקומות העליונות ע"י מעלון ו-2 גרמי מדרגות.

תכנית קומת קרקע, מפלס $+0.00 = 680.45$:

כניסה ראשית למבנה מצידו הדרומי.

בקומה זו מבואת כניסה הכוללת חלל כפול, אודיטוריום, 2 ח.מנהל, 2 חדרי סגן מנהל, ח.סגל, ח.קבלת הורים, מזכירות, ח. אב בית, פינת שהייה למורה, קפיטריה, ח.נקיון ושירותים. עוד מתוכננים חללים כפולים וחדרים כלואים מעל גגות אולם הספורט המתוכנן במפלס $-2.33 = 678.12$. יציאה לחצר מזרחית למגרש.

גישה לקומות ע"י 2 מעלונים, מעלית 1 ו-4 גרמי מדרגות.

בנוסף מוצע ביתן שומר דרומית למגרש במפלס -30.0 .

תכנית קומה א', מפלס $+4.00 = 684.45$:

חלל כפול ומעברים, ספריה, מחסן, ארכיב, מעבדת ביולוגיה, מעבדת כימיה, מוקד לוגיסטי למדעים, ח.חומ"ס, ח.טכנולוגיה ושירותים. חללים כפולים וחדרים כלואים מעל גגות אולם הספורט המתוכנן במפלס $-2.33 = 678.12$.

גישה לקומות ע"י מעלית 1 ו-3 גרמי מדרגות.

תכנית קומה ב', מפלס $+8.00 = 688.45$:

8 כיתות אם, 2 ח.מדע וטכנולוגיה, ח.יועץ, מוקד לוגיסטי למדעים, מעבדת פיזיקה, ח.אחות, ח.רכז, חלל כפול, מעברים ושירותים, ממ"מים המשמשים עבור ח. מחשבים, ח.שירות מחשבים, ח.רכז שכבה, ח. עבודה פרטנית וח. מועצת תלמידים. יציאה לחצר מזרחית למגרש, 2 יציאות נוספות לחצר- צפונית ומערבית למבנה.

גישה לקומות ע"י מעלית 1 ו-4 גרמי מדרגות.

תכנית קומה ג', מפלס $+07.11 = 692.15$:

8 כיתות אם, חלל כפול, מעברים, שירותים, ח.עזר, ח.מורים הכוללים שירותים, 2 ח.יועצים, 2 ח.רכזי שכבה, ח.סגל, ממ"מים המשמשים לח.טכנולוגיה, ח.עזר ו-2 ח.עבודה פרטנית.

גישה לקומות ע"י מעלית 1 ו-4 גרמי מדרגות.

תכנית קומה ד', מפלס $695.85 = +15.40$:

8 כיתות אם, חלל כפול, מעברים, שירותים, כיתת חינוך מיוחד(כ.שמע), ח.מדע וטכנולוגיה, מוקד לוגיסטי למדעים, 2 ח.יועצים, 2 ח.רכזי שכבה, ממ"מים המשמשים ח.טכנולוגיה, ח- ? ופינת שהייה למורה.

גישה לקומות ע"י מעלית 1 ו-3 גרמי מדרגות.

תכנית קומת גג תחתון מפלס $699.55 = +10.91$:

גגות טכניים עבור מערכות, לא לשימוש, גישה לגג ע"י 2 גרמי מדרגות.

תכנית קומת גג עליון מפלס $703.65 = +23.20$:

גגות טכניים לקירוי חדרי המדרגות.

שטחים :

עיקרי : 6,034.61 מ"ר שירות : 2,112.95 מ"ר סה"כ מוצע : 8,147.56 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

34 מ"ח הכוללות 2 חניות נגישות ו- 2 מפרצי הורדה לאוטובוסים, עוד מוצע מפרץ הורדה לרכב פרטי מחוץ לגבולות המגרש.

פרסום : הבקשה עברה הליך פרסום. לאחר פרסום אין מתנגדים.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה על המקום חלות 2 תוכניות, האחת 1313659 והשניה 213306. תכנית 1313659 משנת 2026 הקובעת : בסעיף 1.6 - * משנה את תכנית 213306 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 213306 ממשיכות לחול. * תכנית 5166ב' – כפופה. * תכנית מתאר 62' – תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר לירושלים. בסעיף 4.1.1 - שימושים כגון : מבני חינוך לסוגיהם, ביי"ס, גני"י ומעונות יום, מבנה לשימוש קהילתי. ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים לטובת רווחה וקהילה, תרבות ובריאות בכפוף לפרסום הבקשה לתוספת שימוש...". – בבקשה זו

מבוקש ביי"ס עי"ס בסעיף 4.1.2(א'1) - "תותר הקמת מבנים למוסדות ציבור בתחום תא שטח מס' 1 בכפוף לאישור תכנית בינוי התואמת את עקרונות נספח הבינוי, נספח מס' 1 בתאום עם המחלקה למבני ציבור ומדיניות התכנון. " אושר בתכנית 213306 ועי"אגף מבני ציבור. 4. בסעיף 4.1.2(א'5) - זיקת הנאה - "בשטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לרכב מיועד לאפשר זכות מעבר לרכב עבודה לשטח אשר בתכנית מס' 101-044310 למשך תקופת הבניה בלבד של שטח זה. כמו כן בשטח זה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לטובת הבינוי בשטח אשר בתכנית 101-043310". מיקום זיקת ההנאה כולל פירוט הנ"ל מופיע בהרמוניקה. 5. בסעיף 4.1.2(א'6) - כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 213306 לגבי שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ושלא שונו במסגרת תכנית 1313659 , זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי. (בתכנית זו הוספו זכויות בניה והשתנו קווי הבניין- תנאי להיתר- התאמת טבלת זכויות הבניה בתכנית ועדכון קווי הבניין בהרמוניקה בהתאם לתכנית החדשה- תכנית 213306). 6. בסעיף 5 - זכויות בניה- זכויות והוראות בניה- תא שטח 1 : סה"כ שטחי בניה : 44,407 מ"ר. הערות בטבלה 5(1) - יותר ניוד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל0.00 ולהיפך. הערות בטבלה 5(2) - גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת- "גובה משתנה, מעל גובה הגג תותר בניית מעקה תקני, חדרי יציאה לגג, מערכות ומסתורי מערכות" - תואם. הערות בטבלה 5(3) - מס' קומות מעל הכניסה הקובעת- בהתאם לנספח הבינוי, מתחת לכניסה הקובעת- תותר חריגה בתת הקרקע לצורך הקמת חניונים, מתקנים טכניים וכדו'... . תואם. בסעיף 5(6,5) - קווי בנין- צידי שמאלי- 3, קדמי+אחורי-5. הערה : התכנית החדשה אושרה לאחר הפרסום ומגדילה את הזכויות ואת קווי הבניין, תנאי להיתר- הטמעת התכנית החדשה החלה, סך השטחים המותרים בטבלה וקווי הבניין המעודכנים בהרמוניקה שתופק להיתר (השטחים וקווי הבניין גדלו בלבד). בסעיף 7.1(1) - שלביות ביצוע- הקמת מוסדות ציבור לחינוך- הבניה של כל מוסד תעשה ללא תלות במוסדות האחרים במגרש. בסעיף 6.1.2(1) - תותר התקנת מפרצי הורדה והעלאת תלמידים מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית . בסעיף 6.1.2(2) - תותר התקנת מקומות חניה חניות מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית .		

תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת : בסעיף 1.6 – כפיפות : 5166ב, מק/5022א, 4585/1 בסעיף 3.1- ייעודי קרקע- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. בסעיף 4.1.1 - שימושים כגון : מבני חינוך לסוגיהם, ביי"ס, גני"י ומעונות יום, מבנה לשימוש קהילתי. ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים לטובת רווחה וקהילה, תרבות ובריאות בכפוף לפרסום הבקשה לתוספת שימוש..." בסעיף 4.1.2(א)4 - תותר בניית 2 ביי"ס יסודיים / על יסודיים עד 30 כיתות סה"כ כל אחד. בסעיף 5 – טבלת זכויות : מגרש 5 שטח מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 12,500 מ"ר שירות : 5,400 מ"ר סה"כ : 17,900 מ"ר מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת : 4 מתחת לכניסה הקובעת : 1 גובה מעל הכניסה הקובעת : 15 מ' הערות מהטבלה 5.2 : יותר ניוד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל 0.00. הערת לטבלת הזכויות 5(1) : 15 מ' גובה וארבע קומות בכל חתך. בסעיף 6.1 : גמישות : 6.1.1 : תתאפשר גמישות, מעבר למופיע בנספחי הבינוי, במס' הקומות עד לכדי 4 קומות בכל חתך עבור אשכול הגנים. 6.1.2 : תתאפשר גמישות בשלבויות הביצוע. 6.1.3 : תתאפשר גמישות בתמהיל ביי"ס וגני"י בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום עם מנהל חינוך. בסעיף 6.6 : חשמל – חדרי השנאים בכל תאי השטח בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים בסעיף 6.9(1)- הוראות פיתוח- "גובה גדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב". בסעיף 6.9(2)- "במקרה של קירות תמך גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה". מצ"ב חוו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתווק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר גובה קירות תמך. בסעיף 6.12- סטיה נכרת- בעניין קווי הבניין- צמצום שטח בין גבול המגרש וקו הבניין יחשב כסטייה נכרת. בסעיף 6.14(ב')- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או		

מי מטעמו. קיים אישור אד' ענת קליינמן לתכנון- קבצים מתויקים במערכת. בסעיף 7.1.2(2) - שלבי ביצוע- בניה בתאי שטח 5,6- תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. הוכנס בתנאים. הערה: תכנית 1313659 אושרה ונכנסה לתוקף בתאריך 09/05/2026, הבקשה טופלה ועברה הליך פרסום לפי הוראות תכנית 213306 החלה במקום משנת 2017, היה צורך בפרסום לעניין גובה מבנה ומס' קומות מעל לכניסה הקובעת וכעת התכנית החדשה הסדירה נושאים אלו. בנוסף לעניין שימושים וזכויות- הוגדר כנדרש והוגדלו זכויות בתכנית 1313659. שטחים : שטחים מאושרים ע"פ תכנית מס' 1313659 : שטחים כוללים, סה"כ : 44,407 מ"ר. מוצע בבקשה זו : שטח עיקרי : 6034.61 מ"ר, שטחי שירות : 2112.95 מ"ר, סה"כ מוצע : 8,147.56 מ"ר. בקשות נוספות במגרש 5 אשר בתהליך : בקשה בתהליך, תיק מס' : 2024/295 - בית ספר על יסודי בנות 18 כיתות- עיקרי : 3,273.06 מ"ר, שירות : 1,499.01 מ"ר, סה"כ : 4,772.07 מ"ר. בקשה בתהליך- מס' : 182467, תיק מס' : 2024/0120 - ביי"ס יסודי בנות. שטח עיקרי : 3181.06 מ"ר, שטחי שירות : 1785.26 מ"ר, סה"כ : 4,966.32 מ"ר. סה"כ שטחים בתכנון- עיקרי : 12,488.73 מ"ר, שירות : 5,397.22 מ"ר, סה"כ : 17,885.95 מ"ר. סה"כ נותרו לבניה- שטחים כוללים, סה"כ : 26,521 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מוצע : 24 כיתות לבי"ס על יסודי בנים ואולם ספורט.		

עבור ביה"ס : מוצע : 24 כיתות לבי"ס על יסודי בנים, התקן : 2 לכיתה+ מפרץ הורדה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים, דרוש : 48 מ"ח+ מפרץ הורדה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים. מבוקש : ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית הועדה המקומית לאשר פטור עד לרבע מתקן החניה בבי"ס על יסודי. מוצע : 22 מ"ח הכוללות מפרץ הורדה לרכב פרטי מחוץ לגבולות המגרש ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים. עבור אולם הספורט : מוצע : אולם ספורט התקן : 1 לכל 10 מושבים דרוש : 10 מ"ח מוצע : 10 מ"ח. בנוסף מוצעות 2 חניות נגישות בתחום המגרש. סה"כ חניות מוצעות : 34 מ"ח הכוללות 2 חניות נגישות ו- 2 מפרצי הורדה לאוטובוסים, עוד מוצע מפרץ הורדה לרכב פרטי מחוץ לגבולות המגרש. אופניים ואופנועים- הועבר כתנאי להיתר- בהתאם לחו"ד מח' התנועה. הערות : ע"פ סעיף 6.1.2(1) בתכנית 1313659- תותר התקנת מפרצי הורדה והעלאת תלמידים מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית . ע"פ סעיף 6.1.2(2) בתכנית 1313659- תותר התקנת מקומות חניה חניות מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית . מובא לאישור הוועדה בעניין פטור לרבע מהתקן - ראה סעי' 5. חו"ד מח' התנועה מיום 30/09/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור ביי"ס על יסודי בנים 24 כיתות דרוש 48 מ"ח עפ"י התקן ועבור אולם הספורט דרוש 10 מ"ח עפ"י התקן מוצע 22 מ"ח בתחום החלקה עבור בית הספר ומוצע 10 מ"ח בתחום החלקה עבור אולם הספורט+ 2 חניות נכים סה"כ מוצע 34 מ"ח לרכב פרטי ונכים+ 2 מפרצי הורדה לאוטובוס ומפרץ הורדה לרכב פרטי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי		

להיתר- הגשת תכנית הכוללת חניות אופניים עפ"י התקן. תנאי טופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. יועץ תנועה- אמאב גילי 30/09/2025" חו"ד מח' הדרכים מיום 22/10/2025 : "אין מניעה לקידום את הבקשה על סמך סיכום פגישה מתאריך 26.03.2025 שרוק בארכיב אופטי של התיק מהנדס העיר מאשר שפתרון עניין הניקוז לא יהיה תנאי לכניסה לדיון באף אחת מהמחלקות לרבות דרכים, תוש"ה, ואיכות הסביבה – אלא תנאי למתן היתר יש להעביר זאת לרישוי וככל שנדרש שידברו עם מהנדס העיר. תנאי להוצאת היתר בניה : אישור הניקוז ע"י הגיחון, אישור תכנון הפיזי " פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5- בדבר מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת . הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר מספר הקומות בחתך . הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 - בדבר גובה קירות תמך. הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת . לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 16/09/2025 להכרעת הוועדה : אישור להפחתת מ"ח עד ל1/4 מהתקן בהתאם לתקן 5166ב' סעיף 14.6.3א' נדרש עפ"י תקן : 48 מ"ח מוצע : 22 מ"ח נדרש לפטור : 26 מ"ח. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
1. הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5- בדבר מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת. 2. הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5(1) בדבר מספר הקומות בחתך. 3. הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 - בדבר גובה קירות תמך.	13/07/2026 26/08/2025	חוות דעת תכנונית השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

4. הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5(1) בדבר גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת.		

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 משרד הבריאות	14
	אישור חח"י.	15
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.	16
	אישור בזק/ ח. תקשורת	17
	הרמוניקה מלאה חתומה ע"י רשות העתיקות.	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21
	תיקון בהרמוניקה- התאמת טבלת זכויות הבניה בתכנית, מס' התכנית החדשה החלה, ועדכון קווי הבניין בהרמוניקה בהתאם לתכנית החדשה- תכנית 213306	22
	בהתאם לחו"ד איכ"ס- בהתאם למכתב סיכום פגישת עבודה מהנדס העיר (פגישה התקיימה ב-12/3/2025, המכתב נכתב ב-26/3/2025) ולכתוב בו לנושא מגרש 5, תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת אישור מהגיחון לנושא הניקוז להיתר זה והצגת התוכנית שאושרה.	23
	בהתאם לחו"ד מח' תנועה- תנאי להיתר- הגשת תכנית הכוללת חניות אופניים עפ"י התקן.	24
	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה - אישור הניקוז ע"י הגיחון וכן אישור תכנון הפיזי.	25

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

על המקום חלות 2 תוכניות, האחת 1313659 והשניה 213306.

תכנית 1313659 משנת 2026 הקובעת:

בסעיף 1.6 -

* משנה את תכנית 213306 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 213306 ממשיכות לחול.

* תכנית 5166ב' – כפופה.

* תכנית מתאר 62' – תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר לירושלים.

בסעיף 4.1.1 - שימושים כגון: מבני חינוך לסוגיהם, בי"ס, גני"י ומעונות יום, מבנה לשימוש קהילתי. ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים לטובת רווחה וקהילה, תרבות ובריאות בכפוף לפרסום הבקשה לתוספת שימוש...". – בבקשה זו מבוקש בי"ס ע"ס

בסעיף 4.1.2(א')1 - "תותר הקמת מבנים למוסדות ציבור בתחום תא שטח מס' 1 בכפוף לאישור תכנית בינוי התואמת את עקרונות נספח הבינוי, נספח מס' 1 בתאום עם המחלקה למבני ציבור ומדיניות התכנון". אושר בתכנית 213306 וע"י אגף מבני ציבור.

4. בסעיף 4.1.2(א')5 - זיקת הנאה - "בשטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לרכב מיועד לאפשר זכות מעבר לרכב עבודה לשטח אשר בתכנית מס' 101-044310 למשך תקופת הבניה בלבד של שטח זה. כמו כן בשטח זה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לטובת הבינוי בשטח אשר בתכנית 101-044310". מיקום זיקת ההנאה כולל פירוט הנ"ל מופיע בהרמוניקה.

5. בסעיף 4.1.2(א')6 - כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 213306 לגבי שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ושלא שונו במסגרת תכנית 1313659, זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי. (בתכנית זו הוספו זכויות בניה והשתנו קווי הבניין - תנאי להיתר - התאמת טבלת זכויות הבניה בתכנית ועדכון קווי הבניין בהרמוניקה בהתאם לתכנית החדשה - תכנית 213306).

6. בסעיף 5 - זכויות בניה - זכויות והוראות בניה - תא שטח 1:

סה"כ שטחי בניה: 44,407 מ"ר.

הערות בטבלה (1)5 - יותר ניוד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 ולהיפך.

הערות בטבלה (2)5 - גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת - "גובה משתנה, מעל גובה הגג תותר בניית מעקה תקני, חדרי יציאה לגג, מערכות ומסתורי מערכות" - תואם.

הערות בטבלה (3)5 - מס' קומות מעל הכניסה הקובעת - בהתאם לנספח הבינוי, מתחת לכניסה הקובעת - תותר חריגה בתת הקרקע לצורך הקמת חניונים, מתקנים טכניים וכדו'... תואם.

בסעיף 5(6)5 - קווי בנין - צידי שמאלי-3, קדמי+אחורי-5. הערה: התכנית החדשה אושרה לאחר הפרסום ומגדילה את הזכויות ואת קווי הבניין, תנאי להיתר - הטמעת התכנית החדשה החלה, סך השטחים המותרים בטבלה וקווי הבניין המעודכנים בהרמוניקה שתופק להיתר (השטחים וקווי הבניין גדלו בלבד).

בסעיף 1.7(1) - שלביות ביצוע - הקמת מוסדות ציבור לחינוך - הבניה של כל מוסד תעשה ללא תלות במוסדות האחרים במגרש.

בסעיף 1.2(6)1 - תותר התקנת מפרצי הורדה והעלאת תלמידים מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית.

בסעיף 1.2(6)2 - תותר התקנת מקומות חניה חניות מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית.

תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת:

בסעיף 1.6 - כפיפות: 5166ב, מק/5022א, 4585/ו

בסעיף 3.1- ייעודי קרקע- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

בסעיף 4.1.1 - שימושים כגון : מבני חינוך לסוגיהם, ביי"ס, גני"י ומעונות יום, מבנה לשימוש קהילתי. ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים לטובת רווחה וקהילה, תרבות ובריאות בכפוף לפרסום הבקשה לתוספת שימוש....".

בסעיף 4.1.2(א)(4) - תותר בניית 2 ביי"ס יסודיים / על יסודיים עד 30 כיתות סה"כ כל אחד.

בסעיף 5 – טבלת זכויות : מגרש 5
שטח מעל הכניסה הקובעת :
עיקרי : 12,500 מ"ר שירות : 5,400 מ"ר סה"כ : 17,900 מ"ר
מס' קומות :
מעל הכניסה הקובעת : 4
מתחת לכניסה הקובעת : 1
גובה מעל הכניסה הקובעת : 15 מ'
הערות מהטבלה 5.2 : יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל 0.00.

הערות לטבלת הזכויות 5(1) : 15 מ' גובה וארבע קומות בכל חתך.

בסעיף 6.1 : גמישות :
6.1.1 : תתאפשר גמישות, מעבר למופיע בנספחי הבינוי, במס' הקומות עד לכדי 4 קומות בכל חתך עבור אשכול הגנים.
6.1.2 : תתאפשר גמישות בשלבויות הביצוע.
6.1.3 : תתאפשר גמישות בתמהיל ביי"ס וגני"י בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום עם מנהל חינוך.

בסעיף 6.6 : חשמל – חדרי השנאים בכל תאי השטח בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים

בסעיף 6.9(1)- הוראות פיתוח-

"גובה גדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב".

בסעיף 6.9(2)- "במקרה של קירות תמך גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה". מצ"ב חו"ד משפטי בדון מתאריך 11/01/24 (מתווק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר גובה קירות תמך.

בסעיף 6.12- סטיה נכרת- בעניין קווי הבניין- צמצום שטח בין גבול המגרש וקו הבניין יחשב כסטיה נכרת.

בסעיף 6.14(ב)- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. קיים אישור אד' ענת קליינמן לתכנון- קבצים מתווקים במערכת.

בסעיף 7.1.2(2)- שלבי ביצוע- בניה בתאי שטח 5,6- תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. הוכנס בתנאים.

הערה : תכנית 1313659 אושרה ונכנסה לתוקף בתאריך 09/05/2026, הבקשה טופלה ועברה הליך פרסום לפי הוראות תכנית 213306 החלה במקום משנת 2017, היה צורך בפרסום לעניין גובה מבנה ומס' קומות מעל לכניסה הקובעת וכעת התכנית החדשה הסדירה נושאים אלו. בנוסף לעניין שימושים וזכויות- הוגדר כנדרש והוגדלו זכויות בתכנית 1313659.

שטחים :

שטחים מאושרים ע"פ תכנית מס' 1313659 :

שטחים כוללים, סה"כ : 44,407 מ"ר.

מוצע בבקשה זו :

שטח עיקרי : 6034.61 מ"ר, שטחי שירות : 2112.95 מ"ר, סה"כ מוצע : 8,147.56 מ"ר.

בקשות נוספות במגרש 5 אשר בתהליך :

בקשה בתהליך, תיק מס' : 2024/295 - בית ספר על יסודי בנות 18 כיתות-

עיקרי : 3,273.06 מ"ר, שירות : 1,499.01 מ"ר, סה"כ : 4,772.07 מ"ר.

בקשה בתהליך- מס' : 182467, תיק מס' : 2024/0120 - ביי"ס יסודי בנות.

שטח עיקרי : 3181.06 מ"ר, שטחי שירות : 1785.26 מ"ר, סה"כ : 4,966.32 מ"ר.

סה"כ שטחים בתכנון-

עיקרי : 12,488.73 מ"ר, שירות : 5,397.22 מ"ר, סה"כ : 17,885.95 מ"ר.

סה"כ נותרו לבניה-

שטחים כוללים, סה"כ : 26,521 מ"ר.
אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מוצע : 24 כיתות לבי"ס על יסודי בנים ואולם ספורט.

עבור ביה"ס :

מוצע : 24 כיתות לבי"ס על יסודי בנים,

התקן : 2 לכיתה+ מפרץ הורדה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים,

דרוש : 48 מ"ח+ מפרץ הורדה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים.

מבוקש : ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית הועדה המקומית לאשר פטור עד לרבע מתקן החניה לבי"ס על יסודי.

מוצע : 22 מ"ח הכוללות מפרץ הורדה לרכב פרטי מחוץ לגבולות המגרש ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים.

עבור אולם הספורט :

מוצע: אולם ספורט התקן: 1 לכל 10 מושבים דרוש: 10 מ"ח מוצע: 10 מ"ח.

בנוסף מוצעות 2 חניות נגישות בתחום המגרש.

סה"כ חניות מוצעות: 34 מ"ח הכוללות 2 חניות נגישות ו- 2 מפרצי הורדה לאוטובוסים, עוד מוצע מפרץ הורדה לרכב פרטי מחוץ לגבולות המגרש.

אופניים ואופנועים- הועבר כתנאי להיתר- בהתאם לחו"ד מח' התנועה.

הערות:

ע"פ סעיף 6.1.2(1) בתכנית 1313659- תותר התקנת מפרצי הורדה והעלאת תלמידים מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית.

ע"פ סעיף 6.1.2(2) בתכנית 1313659- תותר התקנת מקומות חניה חניות מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית.

מובא לאישור הוועדה בעניין פטור לרבע מהתקן - ראה סעי' 5.

חו"ד מח' התנועה מיום 30/09/2025 :

"אין התנגדות לתכנית. עבור ב"ס על יסודי בנים 24 כיתות דרוש 48 מ"ח עפ"י התקן ועבור אולם הספורט דרוש 10 מ"ח עפ"י התקן מוצע 22 מ"ח בתחום החלקה עבור בית הספר ומוצע 10 מ"ח בתחום החלקה עבור אולם הספורט + 2 חניות נכים סה"כ מוצע 34 מ"ח לרכב פרטי ונכים + 2 מפרצי הורדה לאוטובוס ומפרץ הורדה לרכב פרטי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי להיתר- הגשת תכנית הכוללת חניות אופניים עפ"י התקן. תנאי טופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. יועץ תנועה- אמאב גילי 30/09/2025"

חו"ד מח' הדרכים מיום 22/10/2025 :

"אין מניעה לקידום את הבקשה על סמך סיכום פגישה מתאריך 26.03.2025 סרוק בארכיב אופטי של התיק מהנדס העיר מאשר שפתרון עניין הניקוז לא יהיה תנאי לכניסה לדיון באף אחת מהמחלקות לרבות דרכים, תושי"ה, ואיכות הסביבה – אלא תנאי למתן היתר יש להעביר זאת לרישוי וככל שנדרש שידברו עם מהנדס העיר.

תנאי להוצאת היתר בניה : אישור הניקוז ע"י הגיחון, אישור תכנון הפיזי "

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5- בדבר מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת .

הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר מספר הקומות בחתך .

הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 - בדבר גובה קירות תמך.

הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת .

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תום מועד התנגדויות : 16/09/2025

להכרעת הוועדה :

אישור להפחתת מ"ח עד ל1/4 מהתקן בהתאם לתקן 5166ב' סעיף 14.6.3א'
נדרש עפ"י תקן : 48 מ"ח מוצע : 22 מ"ח נדרש לפטור : 26 מ"ח.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2022/0480.01</u>
מספר סידורי	<u>112</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת אגף למבנה שיקומי מס' 2022/0480.00 תיק:
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל אפריל יצחק
מתכנן השלד	קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק , רמת שלמה חלקה 102 על
רחוב הרב שלמה זלמן דרוק

גוש	חלקה	בשלמות
30564	102	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11085	תחילת תוקף	26/11/2013			

תאור הבקשה

בשכונת רמת שלמה בגוש 30554 חלקה 102 נדונה ואושרה בוועדה בבקשה שמספרה 2022/480 בתאריך 05/09/23 עבור מבנה חדש לבי"ס וגני"ס לחינוך מיוחד שלב א'. עוד מוצע בחלקה בבקשה נפרדת ת.ב. 2022/482 בי"ס חינוך מיוחד "סולם" – 10 כיתות + 5 כיתות גני"ס.

כעת בבקשה זו מוצע תוספת אגף למבנה השיקומי (ת.ב. 2022/480) שלב ב'.

התוספת מוצעת בצמוד לצידו המזרחי של המבנה שאושר כעמודה בת 6 קומות (2 קומות מתחת לקרקע ו-4 קומות מעל הקרקע) וקומה נוספת מעל המבנה שאושר.

קומה 5- מפלס $+704.3 = -18.05$: מוצע חלל טכני לבריכה, חדר כימיקלים והריסת קיר לצורך גישה ע"י גרם מדרגות שאושר בהיתר בבקשה 2022/480 – שלב א'.

קומה 4- מפלס $+707.39 = -14.69$: בצידה המזרחי של הקומה מוצעים שינויים מהיתר בבקשה 2022/480 הכוללים : שינוי במחיצות פנימיות לטובת יצירת מלתחות ומזכירות, הריסת קיר לצורך בריכה טיפולית המוצעת בבקשה זו, וכן תוספת שירותים בצדה הצפוני של הקומה.

קומה 3- מפלס $+710.97 = -11.38$: בצידה המזרחי של הקומה שינויים מהיתר בבקשה 2022/480 הכוללים : שינוי במחיצות פנימיות לטובת תאי שירותים, הריסת קיר לצורך תוספת חדר אוכל, מטבח, מעלית וגרם מדרגות נוסף לצורך נגישות לקומות העליונות.

קומה 2- מפלס $+714.55 = -7.80$: בצידה המזרחי של הקומה שינויים מהיתר בבקשה 2022/480 הכוללים : שינוי במחיצות פנימיות לטובת תאי שירותים, הריסת קיר לצורך תוספת אגף משותף לבי"ס ולגנ"י הכולל : ספריה, חדר חוגים, מעלית וגרם מדרגות נוסף לצורך נגישות לקומות העליונות.

קומה 1- מפלס $+718.45 = -3.90$: בצידה המזרחי של הקומה שינויים מהיתר בבקשה 2022/480 הכוללים : שינוי במחיצות פנימיות לטובת תאי שירותים, הריסת קיר לצורך תוספת להרחבת אגף גנ"י, מעלית וגרם מדרגות נוסף לצורך נגישות לקומות העליונות.

קומת קרקע מפלס $+722.35 = -0.00$: בצידה המזרחי של הקומה מוצע אולם וכניסה חדשה לאגף ב' מצידו הצפוני של התוספת המוצעת.

קומה 1+ מפלס $+726.25 = +3.90$: מוצעת כתוספת קומה חדשה על המבנה שאושר בבקשה 2022/480, התוספת כוללת : מבואת כניסה, חדרי הנהלה, חדרי לינה, כיתות מעון, הכוללות יציאה לחצר, ממ"מים, 3 גרמי מדרגות ו-6 מעליות לצורך נגישות מהקומה התחתונה לקומה זו.

קומה 2+ מפלס $+729.83 = +7.48$: מוצעת כתוספת קומה חדשה הכוללת : בית כנסת, שירותים 3 גרמי מדרגות ו-3 מעליות המאפשרים גישה ליציאה לגג.

קומת גג מפלס $+729.81 = +7.46$: גגות שטוחים של המבנה, מעליות ורמי המדרגות במפלסים משתנים.

שטחים :

סה"כ מוצע בבקשה זו : 3,774.42 מ"ר

סה"כ קיים מבקשה 2022/480 : 7,072.90 מ"ר

סה"כ קיים + מוצע : 10,847.32 מ"ר

חניה :

החניה אושרה במסגרת היתר בבקשה 2022/482 עבור בי"ס מש"י מגרש 209 :

שימוש : גנ"י כמות : 260 מ"ר / 5 תקן : 1 : 1 / 40 : 1 דרוש : 7

שימוש : כיתות חנ"מ כמות : 10 תקן : 1 : 1 דרוש : 10

סה"כ נדרש : 17 מ"ח מוצע : 14 מ"ח חוסר : 3 מ"ח

הערות מאזן החניה :

תוכננו 3 מ"ח לנכים 2 מ"ח לרכב רגיל ו-1 לרכב גבוה.

מתוכנן מפרץ העלאה והורדה לתלמידים

התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 23/12/2024 :
 "להחלטת הוועדה המקומית מוצע גנ"י ובי"ס נדרש עפ"י תקן 55 מ"ח, מוצעים 44 מ"ח. חסרים 11 מ"ח
 בכפוף לאישור מח' דרכים תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור..."

יודגש כי, החניה אושרה במסגרת היתר בבקשה 2022/482 עבור בי"ס מש"י המבוקש בבקשה זו וכן עבור
 בי"ס "סולם" לחנ"מ שלב א + ב בת.ב. 2022/482

פרסום :

הבקשה פורסמה לפי הנוסל הנ"ל :
 * הקלה מתכנית 11085 סעיף 7 בדבר מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת מ-3 קומות ל-5 קומות.
 * הקלה מנספח בינוי בתכנית 11085 בדבר גובה המבנה.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

(4) בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה על המקום חלה תכנית 11085 משנת 2013 הקובעת : בסעיף 4.6.2 א - קובע את השימוש עבור תא שטח 209- בי"ס יסודי+ מעונות. בסעיף 4.6.2 ב - "בסמכות הועדה המקומית בהליך של היתר לשנות את השימושים המיועדים למבני ציבור..." - מוצעת תוספת בבקשה לאגף שיקומי הכולל מס' פונקצ' וכן בית כנסת בקומה +2. לאור סעיף זה ניתן לאשר את שימוש המוצע בהסכמת הוועדה. (ג) בסעיף 4.6.2 ג - הבינוי יהיה בהתאם לפורט בנספח 1..." - תואם . (ד) בסעיף 4.6.2(ד) - "גובה הבניה ומפלס ב-0.00+ יהיה כמצויין בנספח 1...תותר סטיה של עד 1.5+-..." - הבקשה תואמת את הוראות התכנית, באגף המוצע מפלס 0.00+- מוצע 722.35+ (בתכנית 721.00+). (ז) סעיף 5 - טבלת זכויות קובעת כי, במגרש 209 : * שטח עיקרי : 12,508 מ"ר * שטח שירות : 3,618 מ"ר * תכסית : 50% * גובה מבנה : 12.00+ מ' * מס' קומות : מעל לכניסה הקובעת 3 ו מתחת לכניסה

הקובעת 3 קומות. בתוספת אגף מוצעים סה"כ 7 קומות – לעניין זה פורסמה הקלה * ניוד שטחים : עוד קובעת הטבלה כי : " בסמכות הוועדה המקומית בהליך של היתר בניה לנייד שטחים עיקריים מתחת או מעל המפלס הקובע ללא שינוי באחוז הבניה " (ח) סעיף 6.8 סטייה ניכרת : סעיף 6.8(א) : גובה מפלס הגג המירבי ביחס למפלס הכניסה - למעט מעקה היקפי, מדרגות לגג, מתקנים טכניים, פיר מעלית, כמצויין בנספח 1...הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת..." - הבקשה תואמת – גובה 12 מ' סעיף 6.8(ד) : קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית מחייבים, צמצום השטח שבין גבול מגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת..." - הבקשה תואמת. שטחים : תכנית 11085 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 12,058 מ"ר שירות : 3,168 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ שטחים : 15,676 מ"ר מוצע : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,822.92 מ"ר שירות : 220.98 מ"ר סה"כ : 2,043.90 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 1,324.80 מ"ר שירות : 405.71 מ"ר סה"כ : 1,730.51 מ"ר סה"כ שטחים מוצע : 3,774.41 מ"ר סה"כ שטחים קיימים מבקשה 2022/480 : 7,072.90 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 10,847.31 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. בשל הטופוגרפיה התלולה במגרש המבוקש, ולאור הוראות תכנית 11085 החלה במקום וקובעת : * טבלת השטחים עיקרי + שירות מעל הכניסה הקובעת - סעיף 5 * את מפלס -0.00+ וסעיף סטייה ניכרת לעניין מפלס -0.00+ -	

תשריט + סעיף 6.8 מבוקש ניוד שטח עיקרי ושטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית מעו"ד יניב טייאר מתאריך 30/05/2023 : בסעיף ד' סוף דבר – מסקנות : סעיף ד' 20 : "לאור כל האמור ומובא לעיל, נראה כי אין מניעה לבצע במגרש ניוד שטחי בנייה עיליים (עיקרי וכן שירות) לשטחי בניה תת-קרקעיים, מבלי לשנות את סך השטחים המותרים, וזאת בהתאם להוראות תכנית 11085 ולדין החל, בתנאים שלהלן : 1) ניוד שטחים עיקריים בין מפלסים – בהתאם להוראות תכנית 11085, מן הראוי כי יישקל ביצוע הליך של "פרסום ליידוע הציבור". יחד עם זאת, לאור הוראת התכנית המתירה ניוד שטחים כאמור, נראה כי אין חובה לבצע פרסום מעין זה. ניוד שטחי שירות בין המפלסים – ניתן לבחון התרת ניודם כשם שהותר ניוד שטחים עיקריים בין מפלסים בתכנית בבחינת "קל וחומר", אך מאחר והדבר לא הותר במפורש בתכנית אולם גם לא חל איסור, על כן אין מניעה לנייד את השטחים ללא צורך הקלה או יידוע". חניה : מקומות החניה אושרו במסגרת בקשה 2022/482. נספח התנועה נתן מענה לכל הפונקצ' המבוקשות במגרש 209 ומגרש 208 בגבולות החלקה מוצעים 44 מ"ח עבור מגרש 209 בצידה הצפוני של החלקה טבלת מאזן החניה : בבקשה זו - בייס מש"י לחנ"מ מגרש 209 החניה אושרה במסגרת היתר בבקשה 2022/482 עבור בייס מש"י מגרש 209 : שימוש : גניי כמות : 260 מ"ר / 5 תקן : 1:1 / 1:40 דרוש : 7 שימוש : כיתות חנ"מ כמות : 10 תקן : 1:1 דרוש : 10 סה"כ נדרש : 17 מ"ח מוצע : 14 מ"ח חוסר : 3 מ"ח הערות מאזן החניה : תוכננו 3 מ"ח לנכים 2 מ"ח לרכב רגיל ו-1 לרכב גבוה.	

מתוכנן מפרץ העלאה והורדה לתלמידים בי"ס "סולם" לחנ"מ שלב א+ב מגרש 209 החניה אושרה במסגרת היתר בבקשה 2022/482 עבור בי"ס מש"י מגרש 209 : שימוש : גניי כמות : 728 מ"ר / 14 תקן : 1:1 / 1:40 דרוש : 18 שימוש : כיתות חנ"מ כמות : 16 תקן : 1:1 דרוש : 16 שימוש : מעון יום כמות : 4 תקן : 1:1 דרוש : 4 סה"כ נדרש : 38 מ"ח מוצע : 30 מ"ח חוסר : 8 מ"ח הערות למאזן חניה : לפי תקן חניה 5166ב' תוכננו 3 מ"ח לנכים 2 לרכב רגיל ו- 1 לרכב גבוה. מתוכנן מפרץ העלאה והורדה לתלמידים התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 23/12/2024 : "להחלטת הוועדה המקומית מוצע גניי ובי"ס נדרש עפ"י תקן 55 מ"ח, מוצעים 44 מ"ח. חסרים 11 מ"ח בכפוף לאישור מח' דרכים תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור..." יודגש כי, החניה אושרה במסגרת היתר בבקשה 2022/482 עבור בי"ס מש"י המבוקש בבקשה זו וכן עבור בי"ס "סולם" לחנ"מ שלב א + ב בת.ב. 2022/482 פרסום : הבקשה פורסמה לפי הנוסל הנ"ל : * הקלה מתכנית 11085 סעיף 7 בדבר מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת מ-3 קומות ל-5 קומות. * הקלה מנספח בינוי בתכנית 11085 בדבר גובה המבנה. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים		
	08/07/2026	חוות דעת תכנונית
(1) הקלה מתכנית 11085 סעיף 5 בדבר מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת מ-3 קומות ל-5 קומות מכח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת סעיף 8 ב)	03/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
(2) הקלה מנספח בינוי בתוכנית 11085 בדבר גובה המבנה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
כן	אישור משרד הבריאות	13
	אישור רשות העתיקות	14
כן	אישור עמותה פעילה	15
כן	אישור ניהול ספרים תקין לשנת 2023 של העמותה	16
	מסמך חתום מעו"ד בו מפורטים מורשי החתימה בעמותה	17
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	18
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	19
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	20
	אישור ניהול תקין לשנת 2026	21
	יש לתקן בחתך 1-1 וחתך 3-3 את מפלס לגובה 12.00 מ' עפ"י הוראות התכנית	22

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 11085 משנת 2013 הקובעת :

בסעיף 4.6.2 א - קובע את השימוש עבור תא שטח 209- ביי"ס יסודי+ מעונות.

בסעיף 4.6.2 ב - "בסמכות הועדה המקומית בהליך של היתר לשנות את השימושים המיועדים למבני ציבור..." – מוצעת תוספת בבקשה לאגף שיקומי הכולל מס' פונקצ' וכן בית כנסת בקומה +2.

לאור סעיף זה ניתן לאשר את שימוש המוצע בהסכמת הוועדה.

(ג) בסעיף 4.6.2 ג - הבינוי יהיה בהתאם לפורט בנספח 1...." - תואם .

(ד) בסעיף 4.6.2(ד) - "גובה הבניה ומפלס ב-0.00+ יהיה כמצויין בנספח 1...תותר סטיה של עד 1.5+-..." - הבקשה תואמת את הוראות התכנית, באגף המוצע מפלס 0.00+- מוצע 722.35+ (בתכנית 721.00+).

(ז) סעיף 5 - טבלת זכויות קובעת כי, במגרש 209 :

* שטח עיקרי : 12,508 מ"ר

* שטח שירות : 3,618 מ"ר

* תכסית : 50%

* גובה מבנה : 12.00+ מ'

* מס' קומות : מעל לכניסה הקובעת 3 ו מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות.

בתוספת אגף מוצעים סה"כ 7 קומות - לעניין זה פורסמה הקלה

* ניוד שטחים : עוד קובעת הטבלה כי : " בסמכות הוועדה המקומית בהליך של היתר בניה

לנייד שטחים עיקריים מתחת או מעל המפלס הקובע ללא שינוי באחוז הבניה "

(ח) סעיף 6.8 סטייה ניכרת :

סעיף 6.8(א) : גובה מפלס הגג המירבי ביחס למפלס הכניסה - למעט מעקה היקפי, מדרגות לגג,

מתקנים טכניים, פיר מעלית, כמצויין בנספח 1...הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה

ניכרת..." - הבקשה תואמת - גובה 12 מ'

סעיף 6.8(ד) : קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית מחייבים, צמצום השטח שבין גבול מגרש

לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת..." - הבקשה תואמת.

שטחים :

תכנית 11085 :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 12,058 מ"ר שירות : 3,168 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0

סה"כ שטחים : 15,676 מ"ר

מוצע :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,822.92 מ"ר שירות : 220.98 מ"ר סה"כ : 2,043.90 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 1,324.80 מ"ר שירות : 405.71 מ"ר סה"כ : 1,730.51 מ"ר

סה"כ שטחים מוצע : 3,774.41 מ"ר

סה"כ שטחים קיימים מבקשה 2022/480 : 7,072.90 מ"ר

סה"כ קיים + מוצע : 10,847.31 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

בשל הטופוגרפיה התלולה במגרש המבוקש, ולאור הוראות תכנית 11085 החלה במקום קובעת : *

טבלת השטחים עיקרי + שירות מעל הכניסה הקובעת - סעיף 5
* את מפלס -0.00 + וסעיף סטיה ניכרת לעניין מפלס -0.00 + - תשריט + סעיף 6.8
מבוקש ניווד שטח עיקרי ושטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.

לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית מעו"ד יניב טייאר מתאריך 30/05/2023 :

בסעיף ד' סוף דבר – מסקנות :

סעיף ד' 20 : "לאור כל האמור ומובא לעיל, נראה כי אין מניעה לבצע במגרש ניווד שטחי בנייה עיליים (עיקרי וכן שירות) לשטחי בניה תת-קרקעיים, מבלי לשנות את סך השטחים המותרים, וזאת בהתאם להוראות תכנית 11085 ולדין החל, בתנאים שלהלן :
(1) ניווד שטחים עיקריים בין מפלסים – בהתאם להוראות תכנית 11085, מן הראוי כי יישקל ביצוע הליך של "פרסום ליידוע הציבור". יחד עם זאת, לאור הוראת התכנית המתירה ניווד שטחים כאמור, נראה כי אין חובה לבצע פרסום מעין זה.

ניווד שטחי שירות בין המפלסים – ניתן לבחון התרת ניוודם כשם שהותר ניווד שטחים עיקריים בין מפלסים בתכנית בבחינת "קל וחומר", אך מאחר והדבר לא הותר במפורש בתכנית אולם גם לא חל איסור, על כן אין מניעה לנייד את השטחים ללא צורך הקלה או יידוע".

חניה :

מקומות החניה אושרו במסגרת בקשה 2022/482. נספח התנועה נתן מענה לכל הפונקצ' המבוקשות במגרש 209 ומגרש 208
בגבולות החלקה מוצעים 44 מ"ח עבור מגרש 209 בצידה הצפוני של החלקה

טבלת מאזן החניה :

בבקשה זו - ביי"ס מש"י לחנ"מ מגרש 209

החניה אושרה במסגרת היתר בבקשה 2022/482 עבור ביי"ס מש"י מגרש 209 :

שימוש : גניי כמות : 260 מ"ר / 5 תקן : 1 : 1 / 40 : 1 דרוש : 7

שימוש : כיתות חנ"מ כמות : 10 תקן : 1 : 1 דרוש : 10

סה"כ נדרש : 17 מ"ח מוצע : 14 מ"ח חוסר : 3 מ"ח

הערות מאזן החניה :

תוכננו 3 מ"ח לנכים 2 מ"ח לרכב רגיל ו-1 לרכב גבוה.

מתוכנן מפרץ העלאה והורדה לתלמידים

ביי"ס "סולם" לחנ"מ שלב א+ב מגרש 209

החניה אושרה במסגרת היתר בבקשה 2022/482 עבור ביי"ס מש"י מגרש 209 :

שימוש : גניי כמות : 728 מ"ר / 14 תקן : 1:1 / 1:40 דרוש : 18

שימוש : כיתות חנ"מ כמות : 16 תקן : 1:1 דרוש : 16

שימוש : מעון יום כמות : 4 תקן : 1:1 דרוש : 4

סה"כ נדרש : 38 מ"ח מוצע : 30 מ"ח חוסר : 8 מ"ח

הערות למאזן חניה :

לפי תקן חניה 5166ב'

תוכננו 3 מ"ח לנכים 2 לרכב רגיל ו- 1 לרכב גבוה.

מתוכנן מפרץ העלאה והורדה לתלמידים

התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 23/12/2024 :
"להחלטת הוועדה המקומית מוצע גניי ובי"ס נדרש עפ"י תקן 55 מ"ח, מוצעים 44 מ"ח. חסרים
11 מ"ח בכפוף לאישור מח' דרכים תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרוק...".

יודגש כי, החניה אושרה במסגרת היתר בבקשה 2022/482 עבור בי"ס מש"י המבוקש בבקשה זו
וכן עבור בי"ס "סולם" לחנ"מ שלב א + ב בת.ב. 2022/482

פרסום :

הבקשה פורסמה לפי הנוסל הנ"ל :
* הקלה מתכנית 11085 סעיף 7 בדבר מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת מ-3 קומות ל-5 קומות.
* הקלה מנספח בינוי בתכנית 11085 בדבר גובה המבנה.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2024/0295.00</u>
מספר סידורי	<u>113</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	בית ספר על יסודי בנות 18 כיתות+ביתן שומר+מאגר מים וחדר משאבות+מגרש ספורט+פיתוח שטח.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל נופר דוד
מתכנן השלד	מהנדס שני ישראל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל היל סמטה 3 , ערב א-סואחרה אל היל
סמטה 3 , ערב א-סואחרה אל היל סמטה 3,
ג'אבל מוקבר.

גוש	חלקה	בשלמות
31239	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1313659	תחילת תוקף	09/05/2026	1	מבנים ומוסדות לחינוך	18053
213306	תחילת תוקף	02/09/2017	5	מבנים ומוסדות לחינוך	18053

תאור הבקשה

בשכונת ג'אבל מוכבר, גוש 31239, חלקה 5 (ארעית) מגרש 5 :

קיים מגרש ריק ובו מתוכננים ב-3 בקשות שונות :

תיק מס': 2024/294 - ביי"ס ע י"ס בנים + אולם ספורט תת קרקעי.

תיק מס': 2024/120 - מוצע הקמת מבנה חדש בית ספר יסודי בנות 24 כיתות+ביתן שומר+חדר טרפו+מגרש ספורט+פיתוח שטח.

בקשה זו- תיק מס': 2024/295- בית ספר על יסודי בנות 18 כיתות+ביתן שומר+מאגר מים וחדר משאבות+מגרש ספורט+פיתוח שטח.

בנוסף קיימת בקשה להיתר חפירה במקביל, בתיק מס': 2024/120.01.

הכניסה הראשית מוצעת בצידו הדרום מזרחי של המבנה, במפלס קומת הקרקע $+0.00 = +671.40$.

תכנית קומת קרקע, מפלס $+0.00 = 671.40$:

כניסה ראשית למבנה מצידו הדרום מזרחי של המבנה.

בקומה זו מבואת כניסה, אודיטוריום, קפיטריה, שירותים, ספריה, חדר חשמל, חדר תקשורת, חדר ניקיון, מחסן, 2 חדרי מנהל, פינת המתנה + שירותי סגל וחדר מזכירות,

גישה לקומות העליונות ע"י מעלית 1 ו-3 גרמי מדרגות.

בנוסף מוצע ביתן שומר דרומית למגרש במפלס -0.20.

עוד מתוכננת גישה נפרדת מזרחית למבנה עבור 2 ח. מאגרי מים וח. משאבות, ממפלס $-2.90 = 668.50$.

תכנית קומה ראשונה, מפלס $+3.70 = 675.10$:

3 כיתות אם, מרחב למידה, ממ"מ המשמש למרחבי שהייה, שירותים, חדר מורים, חדר סגל, חדר רכז, 2 תאי שירותי סגל, חדר סגן מנהל, חדר אחות/יועץ, חללים כפולים בצפון ודרום המבנה, מבואות ומעברים, יציאה לחצר משחקים בצידו הצפון מזרחי של המבנה. גישה לקומות ע"י מעלית 1 ו-3 גרמי מדרגות.

תכנית קומה שניה, מפלס $+7.40 = 678.80$:

9 כיתות אם, 2 ממ"מים המשמשים לח. יועץ, ח. רכז, ח. עבודה פרטנית, ח. עזר וח. טכנולוגיה, שירותים, ח. אב בית, 4 חדרי רכז, 2 חדרי יועץ, חדר סגל/קבלת הורים, מחסן ומעברים. יציאות לחצר צפונית למבנה. גישה לקומות ע"י מעלית 1 ו-4 גרמי מדרגות. בנוסף מוצע גרם מדרגות חירום חיצוני, מזרחית למבנה.

תכנית קומה שלישית, מפלס $+11.10 = 682.50$:

6 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד, מעבדת ביולוגיה, מעבדת פיזיקה, מוקד לוגיסטי, מחסן כימיקלים, חדר יועץ, ממ"מ המשמש לחדר רכז, חדר עבודה פרטנית וח. עזר, שירותים + שירותי נכים, חדר טכנולוגיה, מעברים וחללים כפולים הכוללים מעברים ע"י מס' גשרים. יציאה למרפסת ממרכז המבנה בצידו הדרומי. גישה לקומות ע"י מעלית 1 ו-4 גרמי מדרגות.

בנוסף מוצע גרם מדרגות חירום חיצוני, מזרחית למבנה.

תכנית קומה רביעית, מפלס $+14.97 = 686.37$:

חדר מחשבים, חדר שירות מחשבים, ארכיב, חדר מועצת תלמידים, שירותים, 2 מעבדות מדע, מוקד לוגיסטי, ומחסן כימיקלים. יציאה למרפסת גג עם גישה דרומית למבנה ויציאה למגרש ספורט מזרחית למבנה.

2 גגות טכניים אחד במרכז המבנה והשני בדרום מערב המבנה במפלסים $+14.68$, $+14.48$, יציאה למסדרון מילוט במרכז המבנה, גישה לקומות ע"י מעלית 1 ו-3 גרמי מדרגות.

בנוסף גרם מדרגות חירום חיצוני, מזרחית למבנה.

תכנית קומת גג מפלס 689.75=+18.35 :

גגות טכניים עבור מערכות, לא לשימוש, גישה לגג ע"י פתח המיועד לכך דרומית למבנה.

שטחים :

עיקרי : 3,273.06 מ"ר שירות : 1,499.01 מ"ר סה"כ מוצע : 4,772.07 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מוצעות 18 מ"ח, מפרץ הורדה 1 לאוטובוסים ו- 2 חניות נגישות בתחום המגרש,

בנוסף מוצע מפרץ הורדה לרכב פרטי מחוץ לגבולות המגרש.

פרסום :

הבקשה עברה הליך פרסום.

לאחר פרסום אין מתנגדים.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה על המקום חלות 2 תכניות האחת 1313659 ו השניה 213306. תכנית 1313659 משנת 2026 הקובעת : בסעיף 1.6 - * משנה את תכנית 213306 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 213306 ממשיכות לחול. * תכנית 5166ב' – כפופה. * תכנית מתאר 62' – תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר לירושלים. בסעיף 4.1.1 - שימושים כגון : מבני חינוך לסוגיהם, ביי"ס, גני"י ומעונות יום, מבנה לשימוש קהילתי. ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים לטובת רווחה וקהילה, תרבות ובריאות בכפוף לפרסום הבקשה לתוספת שימוש...". – בבקשה זו מבוקש ביי"ס עיי"ס בסעיף 4.1.2(א'1) - "תותר הקמת מבנים למוסדות ציבור בתחום תא שטח מס' 1 בכפוף לאישור תכנית בינוי התואמת את עקרונות נספח הבינוי, נספח מס' 1 בתאום עם המחלקה למבני ציבור ומדיניות התכנון. " אושר בתכנית 213306 ועיי"י אגף מבני ציבור.

4. בסעיף 4.1.2(א'5)- זיקת הנאה- "בשטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לרכב מיועד לאפשר זכות מעבר לרכב עבודה לשטח אשר בתכנית מס' 101-044310 למשך תקופת הבניה בלבד של שטח זה. כמו כן בשטח זה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לטובת הבינוי בשטח אשר בתכנית 101-043310". מיקום זיקת ההנאה כולל פירוט הנ"ל מופיע בהרמוניקה. 5. בסעיף 4.1.2(א'6)- כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 213306 לגבי שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ושלא שונו במסגרת תכנית 1313659 , זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי. (בתכנית זו הוספו זכויות בניה והשתנו קווי הבניין- תנאי להיתר- התאמת טבלת זכויות הבניה בתכנית ועדכון קווי הבניין בהרמוניקה בהתאם לתכנית החדשה- תכנית 213306). 6. בסעיף 5 - זכויות בניה- זכויות והוראות בניה- תא שטח 1 : סה"כ שטחי בניה : 44,407 מ"ר. הערות בטבלה 5 (1) - יותר ניוד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל0.00 ולהיפך. הערות בטבלה 5(2)- גובה מ בנה מעל הכניסה הקובעת- " גובה משתנה, מעל גובה הגג תותר בניית מעקה תקני, חדרי יציאה לגג, מערכות ומסתורי מערכות " - תואם. הערות בטבלה 5(3)- מס' קומות מעל הכניסה הקובעת- בהתאם לנספח הבינוי, מתחת לכניסה הקובעת- תותר חריגה בתת הקרקע לצורך הקמת חניונים, מתקנים טכניים וכדו'... . תואם. בסעיף 5(6,5)- קווי בנין- צידי שמאלי- 3, קדמי+אחורי-5. הערה : התכנית החדשה אושרה לאחר הפרסום ומגדילה את הזכויות ואת קווי הבניין, תנאי להיתר- הטמעת התכנית החדשה החלה, סך השטחים המותרים בטבלה וקווי הבניין המעודכנים בהרמוניקה שתופק להיתר (השטחים וקווי הבניין גדלו בלבד) . בסעיף 7.1(1)- שלביות ביצוע- הקמת מוסדות ציבור לחינוך- הבניה של כל מוסד תעשה ללא תלות במוסדות האחרים במגרש. בסעיף 6.1.2(1)- תותר התקנת מפרצי הורדה והעלאת תלמידים מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית . בסעיף 6.1.2(2)- תותר התקנת מקומות חניה חניות מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית . תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת : בסעיף 1.6 – כפיפות : 5166ב, מק/5022א, 4585ו/ בסעיף 3.1- יעודי קרקע- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. בסעיף 4.1.1 - שימושים כגון : מבני חינוך לסוגיהם, ביי"ס, גנ"י		

ומעונות יום, מבנה לשימוש קהילתי. ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים לטובת רווחה וקהילה, תרבות ובריאות בכפוף לפרסום הבקשה לתוספת שימוש...". בסעיף 4.1.2(א)4 - תותר בניית 2 ביי"ס יסודיים / על יסודיים עד 30 כיתות סה"כ כל אחד. בסעיף 5 – טבלת זכויות : מגרש 5 שטח מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 12,500 מ"ר שירות : 5,400 מ"ר סה"כ : 17,900 מ"ר מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת : 4 מתחת לכניסה הקובעת : 1 גובה מעל הכניסה הקובעת : 15 מ' הערות מהטבלה 5.2 : יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל 0.00. הערת לטבלת הזכויות 5(1) : 15 מ' גובה וארבע קומות בכל חתך. בסעיף 6.1 : גמישות : 6.1.1 : תתאפשר גמישות, מעבר למופיע בנספחי הבינוי, במס' הקומות עד לכדי 4 קומות בכל חתך עבור אשכול הגנים. 6.1.2 : תתאפשר גמישות בשלבויות הביצוע. 6.1.3 : תתאפשר גמישות בתמהיל ביי"ס וגני"י בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום עם מנהל חינוך. בסעיף 6.6 : חשמל – חדרי השנאים בכל תאי השטח בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים בסעיף 6.9(1) - הוראות פיתוח - "גובה גדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב". בסעיף 6.9(2) - "במקרה של קירות תמך גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה". מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתויק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר גובה קירות תמך. בסעיף 6.12 - סטיה נכרת- בעניין קוי הבנין- צמצום שטח בין גבול המגרש וקו הבנין יחשב כסטיה נכרת. בסעיף 6.14(ב') - תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. קים אישור אד' ענת קליינמן לתכנון- קבצים מתויקים במערכת. בסעיף 7.1.2(2) - שלבי ביצוע- בניה בתאי שטח 5,6 - תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. הוכנס בתנאים. הערה : תכנית 1313659 אושרה ונכנסה לתוקף בתאריך 09/05/2026, הבקשה טופלה ועברה הליך פרסום לפי הוראות תכנית 213306 החלה במקום משנת 2017, היה צורך בפרסום לעניין גובה מבנה ומס' קומות מעל לכניסה הקובעת וכעת		

התכנית החדשה הסדירה נושאים אלו. בנוסף לעניין שימושים וזכויות- הוגדר כנדרש והוגדלו זכויות בתכנית 1313659. שטחים : שטחים מאושרים ע"פ תכנית מס' 1313659 : שטחים כוללים, סה"כ : 44,407 מ"ר. (שטחים מאושרים ע"פ תכנית מס' 213306 : שטחים מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 12,500 מ"ר, שירות : 5,400 מ"ר, סה"כ : 17,900 מ"ר). מוצע בבקשה זו : מוצעים שטחים מעל הכניסה הקובעת בלבד- עיקרי : 3,273.06 מ"ר , שירות : 1,499.01 מ"ר, סה"כ מוצע : 4,772.07 מ"ר. בקשות נוספות במגרש 5 אשר בתהליך : בקשה בתהליך- מס' 145786, תיק מס' : 2024/294 - בייס ע"יס בנים + אולם ספורט תת קרקעי- עיקרי : 6,034.61 מ"ר, שירות : 2,112.95 מ"ר, סה"כ : 8,147.56 מ"ר. בקשה בתהליך- מס' : 182467, תיק מס' : 2024/0120 - בייס יסודי בנות. שטח עיקרי : 3181.06 מ"ר, שטחי שירות : 1785.26 מ"ר, סה"כ : 4,966.32 מ"ר. סה"כ שטחים בתכנון- עיקרי : 12,488.73 מ"ר, שירות : 5,397.22 מ"ר, סה"כ : 17,885.95 מ"ר. סה"כ נותרו לבניה- שטחים כוללים , סה"כ : 26,521 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מוצע : 18 כיתות לבייס על יסודי בנות, התקן : 2 לכיתה+ מפרץ הורדה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים,		

דרוש : 36 מ"ח+ מפרץ הורדה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים. מבוקש : ע"פ תקן 5166 סעיף 3.14.6 רשאית הועדה המקומית לאשר פטור עד לרבע מתקן החניה בבי"ס על יסודי. מוצע : 18 מ"ח+ מפרץ הורדה לאוטובוסים+ 2 חניות נגישות בתחום המגרש, מפרץ הורדה לרכב פרטי מחוץ לגבולות המגרש. אופניים ואופנועים- הועבר כתנאי להיתר- בהתאם לחו"ד מח' התנועה. הערות : ע"פ סעיף 6.1.2(1) בתכנית 1313659- תותר התקנת מפרצי הורדה והעלאת תלמידים מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית . ע"פ סעיף 6.1.2(2) בתכנית 1313659- תותר התקנת מקומות חניה חניות מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית . מובא לאישור הוועדה בעניין פטור לרבע מהתקן - ראה סעי' 5. חו"ד מח' התנועה מיום 30/09/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור בי"ס על יסודי בנות 18 כיתות דרוש 36 מ"ח עפ"י התקן מוצע 18 מ"ח בתחום החלקה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים ומפרץ הורדה לרכב פרטי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי להיתר- הגשת תכנית הכוללת חניות אופניים עפ"י התקן. תנאי טופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. יועץ תנועה- אמאב גילי 05/11/2024" חו"ד מח' הדרכים מיום 22/07/2025 : " אין מניעה לקידום את הבקשה על סמך סיכום פגישה מתאריך 26.03.2025 סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 22.07.2025 מהנדס העיר מאשר שפתרון עניין הניקוז לא יהיה תנאי לכניסה לדיון באף אחת מהמחלקות לרבות דרכים, תושיה, ואיכות הסביבה – אלא תנאי למתן היתר יש להעביר זאת לרישוי וככל שנדרש שידברו עם מהנדס העיר. תנאי להוצאת היתר בניה- אישור הניקוז ע"י הגיחון, אישור תכנון הפיזי " פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר גובה		

המבנה מעל לכניסה הקובעת . הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 - בדבר גובה קירות תמך . הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר מספר הקומות בחתך . הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 - בדבר מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת . לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 08/07/2025 להכרעת הוועדה : אישור להפחתת מ"ח עד ל1/4 מהתקן בהתאם לתקן 5166ב' סעיף 14.6.3א' נדרש עפ"י תקן : 36 מ"ח מוצע: 18 מ"ח נדרש לפטור : 18 מ"ח בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
	14/07/2026	חוות דעת תכנונית
1. הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת. 2. הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 - בדבר גובה קירות תמך. 3. הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר מספר הקומות בחתך. 4. הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 - בדבר מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת.	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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

9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	אישור משרד הבריאות
15	אישור חח"י
16	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי
17	תצהיר חתום של עורך הבקשה
18	תצהיר חתום של מתכנן השלד
19	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
20	בהתאם לחו"ד איכ"ס- תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת אישור מהגיחון לנושא הניקוז להיתר זה והצגת התוכנית שאושרה.
21	בהתאם לחו"ד אגף תברואה- יש לתכנן 2 מוטמנים לאחר תיאום תשתיות.
22	בהתאם לחו"ד אדריכלית העיר- תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לפיתוח הרחוב. כמוכן יש לשים לב לכלל ההערות שניתנו כתנאי לדיון ולטפל כנדרש.
23	בהתאם לחו"ד מח' תנועה- תנאי להיתר- הגשת תכנית הכוללת חניות אופניים עפ"י התקן.
24	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאים להוצאת היתר בניה - אישור הניקוז ע"י הגיחון וכן אישור תכנון הפיזי
25	בהתאם לחו"ד מחלקת המאור- אושר לועדה בלבד ויש לקבל את אישורם כנדרש כתנאי להיתר.
26	
27	
28	התאמת טבלת זכויות הבניה בתכנית ועדכון קווי הבניין בהרמוניקה בהתאם לתכנית החדשה שאושרה- תכנית 213306
29	בהתאם לסעיף 6.2.1.3 בתכנית המתאר החלה- תנאי בהליך הרישוי יהא, תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.....
30	בהתאם לסעיף 6.2.1(5) בתכנית המתאר החלה- תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת אחזקה לכל פרטי האבן
31	בהתאם לסעיף 6.2.1.3 בתכנית המתאר החלה- תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגננות.
32	בהתאם לסעיף 6.2.1(9) בתכנית המתאר החלה- תנאי בהליך ההיתר יהיה אישור אגף מנח"י.
33	תיקון הרמוניקה- תנאי להיתר- הטמעת מס' התכנית החדשה החלה, סך השטחים המותרים בטבלה וקווי הבניין המעודכנים בהרמוניקה שתופק להיתר.

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

על המקום חלות 2 תכניות האחת 1313659 ו השניה 213306.

תכנית 1313659 משנת 2026 הקובעת :

בסעיף 1.6 -

* משנה את תכנית 213306 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 213306 ממשיכות לחול.

* תכנית 5166ב' – כפופה.

* תכנית מתאר 62' – תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר לירושלים.

בסעיף 1.4.1 - שימושים כגון: מבני חינוך לסוגיהם, ביי"ס, גני"י ומעונות יום, מבנה לשימוש קהילתי. ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים לטובת רווחה וקהילה, תרבות ובריאות בכפוף לפרסום הבקשה לתוספת שימוש...". – בבקשה זו מבוקש ביי"ס עיי"ס

בסעיף 4.1.2(א'1) - "תותר הקמת מבנים למוסדות ציבור בתחום תא שטח מס' 1 בכפוף לאישור תכנית בינוי התואמת את עקרונות נספח הבינוי, נספח מס' 1 בתאום עם המחלקה למבני ציבור ומדיניות התכנון". אושר בתכנית 213306 ועיי"אגף מבני ציבור.

4. בסעיף 4.1.2(א'5) - זיקת הנאה - "בשטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לרכב מיועד לאפשר זכות מעבר לרכב עבודה לשטח אשר בתכנית מס' 101-044310 למשך תקופת הבניה בלבד של שטח זה. כמו כן בשטח זה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לטובת הבינוי בשטח אשר בתכנית 101-044310". מיקום זיקת ההנאה כולל פירוט הנ"ל מופיע בהרמוניקה.

5. בסעיף 4.1.2(א'6) - כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 213306 לגבי שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ושלא שונו במסגרת תכנית 1313659, זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי. (בתכנית זו הוספו זכויות בניה והשתנו קווי הבניין - תנאי להיתר - התאמת טבלת זכויות הבניה בתכנית ועדכון קווי הבניין בהרמוניקה בהתאם לתכנית החדשה - תכנית 213306).

6. בסעיף 5 - זכויות בניה - זכויות והוראות בניה - תא שטח 1 :

סה"כ שטחי בניה : 44,407 מ"ר.

הערות בטבלה 5 (1) - יותר ניוד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת 0.00 ולהיפך.

הערות בטבלה 5(2) - גובה מ בנה מעל הכניסה הקובעת - " גובה משתנה, מעל גובה הגג תותר בניית מעקה תקני, חדרי יציאה לגג, מערכות ומסתורי מערכות " - תואם.

הערות בטבלה 5(3) - מס' קומות מעל הכניסה הקובעת - בהתאם לנספח הבינוי, מתחת לכניסה הקובעת - תותר חריגה בתת הקרקע לצורך הקמת חניונים, מתקנים טכניים וכדו'... תואם.

בסעיף 5(5,6) - קווי בנין - צידי שמאלי-3, קדמי+אחורי-5. הערה: התכנית החדשה אושרה לאחר הפרסום ומגדילה את הזכויות ואת קווי הבניין, תנאי להיתר - הטמעת התכנית החדשה החלה, סך השטחים המותרים בטבלה וקווי הבניין המעודכנים בהרמוניקה שתופק להיתר (השטחים וקווי הבניין גדלו בלבד) .

בסעיף 1.7(1) - שלביות ביצוע - הקמת מוסדות ציבור לחינוך - הבניה של כל מוסד תעשה ללא תלות במוסדות האחרים במגרש.

בסעיף 1.2.6(1) - תותר התקנת מפרצי הורדה והעלאת תלמידים מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית .

בסעיף 1.2.6(2) - תותר התקנת מקומות חניה חניות מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית .

תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת :

בסעיף 1.6 - כפיפות: 5166ב, מק/5022/א, 4585/ו

בסעיף 3.1 - יעודי קרקע- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

בסעיף 4.1.1 - שימושים כגון: מבני חינוך לסוגיהם, ביי"ס, גני"י ומעונות יום, מבנה לשימוש קהילתי. ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים לטובת רווחה וקהילה, תרבות ובריאות בכפוף לפרסום הבקשה לתוספת שימוש....".

בסעיף 4.1.2(א)(4) - תותר בניית 2 ביי"ס יסודיים / על יסודיים עד 30 כיתות סה"כ כל אחד.

בסעיף 5 – טבלת זכויות: מגרש 5
שטח מעל הכניסה הקובעת:
עיקרי: 12,500 מ"ר שירות: 5,400 מ"ר סה"כ: 17,900 מ"ר
מס' קומות:
מעל הכניסה הקובעת: 4
מתחת לכניסה הקובעת: 1
גובה מעל הכניסה הקובעת: 15 מ'
הערות מהטבלה 5.2: יותר נידוד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל 0.00.

הערות לטבלת הזכויות 5(1): 15 מ' גובה וארבע קומות בכל חתך.

בסעיף 6.1: גמישות:
6.1.1: תתאפשר גמישות, מעבר למופיע בנספחי הבינוי, במס' הקומות עד לכדי 4 קומות בכל חתך עבור אשכול הגנים.
6.1.2: תתאפשר גמישות בשלביות הביצוע.
6.1.3: תתאפשר גמישות בתמהיל ביי"ס וגני"י בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום עם מנהל חינוך.

בסעיף 6.6: חשמל – חדרי השנאים בכל תאי השטח בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים

בסעיף 6.9(1) - הוראות פיתוח-

"גובה גדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב".

בסעיף 6.9(2) - "במקרה של קירות תמך גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה". מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתווק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר גובה קירות תמך.

בסעיף 6.12 - סטיה נכרת- בעניין קוי הבנין- צמצום שטח בין גבול המגרש וקו הבנין יחשב כסטיה נכרת.

בסעיף 6.14(ב') - תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. קים אישור אד' ענת קליינמן לתכנון- קבצים מתויקים במערכת.

בסעיף 7.1.2(2) - שלבי ביצוע- בניה בתאי שטח 5,6- תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. הוכנס בתנאים.

הערה: תכנית 1313659 אושרה ונכנסה לתוקף בתאריך 09/05/2026, הבקשה טופלה ועברה הליך פרסום לפי הוראות תכנית 213306 החלה במקום משנת 2017, היה צורך בפרסום לעניין גובה מבנה ומס' קומות מעל לכניסה הקובעת וכעת התכנית החדשה הסדירה נושאים אלו. בנוסף לעניין שימושים וזכויות- הוגדר כנדרש והוגדלו זכויות בתכנית 1313659.

שטחים:

שטחים מאושרים ע"פ תכנית מס' 1313659 :

שטחים כוללים, סה"כ : 44,407 מ"ר.

(שטחים מאושרים ע"פ תכנית מס' 213306 :

שטחים מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 12,500 מ"ר, שירות : 5,400 מ"ר, סה"כ : 17,900 מ"ר.)

מוצע בבקשה זו :

מוצעים שטחים מעל הכניסה הקובעת בלבד-

עיקרי : 3,273.06 מ"ר , שירות : 1,499.01 מ"ר, סה"כ מוצע : 4,772.07 מ"ר.

בקשות נוספות במגרש 5 אשר בתהליך :

בקשה בתהליך- מס' 145786, תיק מס' : 2024/294 - ביי"ס ע"יס בנים + אולם ספורט תת קרקעי-

עיקרי : 6,034.61 מ"ר, שירות : 2,112.95 מ"ר, סה"כ : 8,147.56 מ"ר.

בקשה בתהליך- מס' : 182467 , תיק מס' : 2024/0120 - ביי"ס יסודי בנות.

שטח עיקרי : 3181.06 מ"ר, שטחי שירות : 1785.26 מ"ר, סה"כ : 4,966.32 מ"ר.

סה"כ שטחים בתכנון-

עיקרי : 12,488.73 מ"ר, שירות : 5,397.22 מ"ר, סה"כ : 17,885.95 מ"ר.

סה"כ נותרו לבניה-

שטחים כוללים , סה"כ : 26,521 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מוצע : 18 כיתות לבי"ס על יסודי בנות,

התקן : 2 לכיתה+ מפרץ הורדה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים,

דרוש : 36 מ"ח+ מפרץ הורדה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים.

מבוקש : ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית הועדה המקומית לאשר פטור עד לרבע מתקן החניה בבי"ס על יסודי.

מוצע : 18 מ"ח+ מפרץ הורדה לאוטובוסים+ 2 חניות נגישות בתחום המגרש,

מפרץ הורדה לרכב פרטי מחוץ לגבולות המגרש.

אופניים ואופנועים- הועבר כתנאי להיתר- בהתאם לחו"ד מח' התנועה.

הערות:

ע"פ סעיף 1.2.6(1) בתכנית 1313659- תותר התקנת מפרצי הורדה והעלאת תלמידים מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית .

ע"פ סעיף 1.2.6(2) בתכנית 1313659- תותר התקנת מקומות חניה חניות מחוץ לגבול השטח נשוא התכנית .

מובא לאישור הוועדה בעניין פטור לרבע מהתקן - ראה סעי' 5.

חו"ד מח' התנועה מיום 30/09/2025 :

"אין התנגדות לתכנית. עבור ביי"ס על יסודי בנות 18 כיתות דרוש 36 מ"ח עפ"י התקן מוצע 18 מ"ח בתחום החלקה+ מפרץ הורדה לאוטובוסים ומפרץ הורדה לרכב פרטי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי להיתר- הגשת תכנית הכוללת חניות אופניים עפ"י התקן. תנאי טופס 4- אישור רשות תמרוך לתכנית. יועץ תנועה- אמאב גילי
05/11/2024"

חו"ד מח' הדרכים מיום 22/07/2025 :

" אין מניעה לקידום את הבקשה על סמך סיכום פגישה מתאריך 26.03.2025 סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 22.07.2025 מהנדס העיר מאשר שפתרון עניין הניקוז לא יהיה תנאי לכניסה לדיון באף אחת מהמחלקות לרבות דרכים, תושיה, ואיכות הסביבה – אלא תנאי למתן היתר יש להעביר זאת לרישוי וככל שנדרש שידברו עם מהנדס העיר.

תנאי להוצאת היתר בניה- אישור הניקוז ע"י הגיחון, אישור תכנון הפיזי ."

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת .

הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 - בדבר גובה קירות תמך .

הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) - בדבר מספר הקומות בחתך .

הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 - בדבר מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת .

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.
תום מועד התנגדויות : 08/07/2025

להכרעת הוועדה :

אישור להפחתת מ"ח עד ל1/4 מהתקן בהתאם לתקן 5166ב' סעיף 14.6.3א'

נדרש עפ"י תקן : 36 מ"ח מוצע: 18 מ"ח נדרש לפטור : 18 מ"ח

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2024/0085.00</u>
מספר סידורי	<u>114</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מוסד, בית תפילה
מהות בקשה	תוספת למבנה קיים - מבנה בית כנסת הכולל מקווה, למבנה מעון ים ומועדון נוער בת.ב. 2019/191
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת כולל להוראה ודיינות ברכת אברהם
עורך הבקשה	אדריכל רכס אלי
מתכנן השלד	מהנדס ירמולינסקי ברוך
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן, רמות הרב שמעון בוקשפן

גוש	חלקה	בשלמות
30727	91	לא
31328	10	כן

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

תאור הבקשה

בשכונת רמות בגוש 31328, חלקה 10, מגרש 11, קיים מגרש ריק.

בשנת 2020 הופק היתר במגרש זה עבור מעון יום 5 כיתות ומועדון נוער ב-3 קומות (ת.ב. 2019/191.00),

בשנת 2024 הופק היתר בניה עבור חידוש היתר לת.ב. 2019/191.00 (ת.ב. 2019/191.01),

מבנה זה טרם נבנה.

בנוסף קיימת בקשה בתהליך מקוון (בקשה מס': 790666, תיק מס': 2024/85.01, אשר בשלבי פתיחת תיק והשלמת תנאים לדיון ועליה לבצע תיאום עם האגף למבני ציבור לצורך קידומה).

בבקשה שלפנינו מוצעת תוספת מבנה בן 7 קומות עבור בית כנסת הכולל מקווה מצידו המזרחי ומעל למבנה שאושר בת.ב. 2019/191.00 (בפועל טרם נבנה) - עבור מעון יום ומועדון נוער + שינויים במבנה המאושר.

התוספת מוצעת בחלקה לצידו של המבנה המאושר ובחלקה על גבי המבנה המאושר.

הכניסה לתוספת המבנה מוצעת צפונית למבנה (בחלקו המזרחי), בקומת הכניסה ממפלס $793.87 = +0.00$.

תכנית קומה 3 - מפלס $782.26 = +11.61$: קומה חדשה מוצעת עבור מקווה. בקומה זו מבואת כניסה למקווה מאזור המדרגות והמעלית, אזורי הלבשה, מקלחות, שירותים ומקווה (2 בורות).

בנוסף מתוכננים ח. מכונות וח. אוצרות מים דרומית ומזרחית למבנה במפלסים $782.26 = -11.61$ ו- $782.26 = -11.59$.

עוד מוצעים ח. משאבות ומאגר מים צפונית למבנה במפלס $782.26 = -11.61$.

גישה לקומות ע"י מעלית ומדרגות המוצעים צפונית למבנה ממפלס קומת הכניסה ($793.87 = +0.00$), לקומה זו גישה נוספת ע"י מדרגות המוצעות דרומית למבנה ומתחילות במפלס $786.20 = -7.65$, בקומה 2 (דרך זו מאפשרת כניסה/יציאה למגרש, דרך שער חירום מזרחית למבנה).

תכנית קומה 2 - מפלס $786.20 = -7.65$: תוספת מוצעת עבור ביה"כ.

בקומה זו אושרו בת.ב. 2019/191.00 5 כיתות מעון יום.

בבקשה זו (בסמוך למאושר בת.ב. 2019/191) מוצעים 2 חדרי 'שטיבלך' חסידי, ממ"מ, מחסן, מבואות, מעברים ושירותים.

עוד מוצעים בקומה זו עמודים וקירות קונסטרוקטיבים דרומית למגרש, בהתאם לדרישת מהנדס, משום כך מוצעים שינויים קלים באזור הבינוי המאושר בת.ב. 2019/191 והוספת 2 מחסנים לטובת המעון הקיים בקומה זו.

גישה לקומות ע"י 2 מעליות וגרם מדרגות המוצעים צפונית למבנה ממפלס קומת הכניסה ($793.87 = +0.00$),

יציאה נפרדת מקומה זו מתאפשרת דרומית למבנה, דרך שער חירום מזרחית למבנה,

בנוסף מדרגות המוצעות דרומית למבנה מובילות מקומה זו למקווה המוצע בקומה 3.

תכנית קומה 1 - מפלס $790.00 = -3.87$: תוספת מוצעת עבור ביה"כ.

בקומה זו אושר בת.ב. 2019/191.00 מועדון נוער (מערבית למגרש).

בבקשה זו (בסמוך למאושר בת.ב. 2019/191) מוצעים בית מדרש חסידי, ממ"מ, מחסן, מבואות מעברים ושירותים.

עוד מוצעים בקומה זו עמודים וקירות קונסטרוקטיבים דרומית למגרש וכן קירוי חלק מזרחי ממרפסת הגג הקיים של מועדון הנוער, ע"י בינוי מוצע בקומה העליונה.

גישה לקומות ע"י 2 מעליות וגרם מדרגות המוצעים צפונית למבנה ממפלס קומת הכניסה ($+0.00=793.87$),

גרם מדרגות מילוט נוסף מוצע דרומית למגרש מקומה זו.

יציאה/ כניסה נפרדת מקומה זו מתאפשרת מערבית למבנה המוצע, דרך מדרגות פיתוח חיצוניות, אל צפון המגרש.

תכנית קומת קרקע - כניסה מפלס $+0.00=793.87$: תוספת מוצעת עבור ביה"כ.

בקומה זו אושר בת.ב. 2019/191.00 אולם רב תכליתי וכן כניסות ראשיות מצפון המבנה למעון היום ומועדון הנוער בקומות התחתונות.

קומה זו משמשת ככניסה ראשית מצפון המגרש למבנה ביה"כ המוצע,

כניסה נפרדת נוספת לקומת עזרת הנשים מתוכננת מזרחית למגרש ע"י מדרגות פתוחות לשמיים.

מתוכננים מבואת כניסה ומעברים, חלל ב"כ גדול הכולל ארון קודש, 2 ח.ספרים, ממ"מ, ח.נוסף ושירותים.

עוד מוצע הריסת מבנה אשפה קיים צפונית למגרש לטובת גרם מדרגות מוצע.

נישת אשפה חדשה מתוכננת מערבית לבינוי המוצע, במרכז- בין הבינוי המוצע לבינוי המאושר בת.ב. 2019/191.

גישה לקומות ע"י 2 מעליות ו1 גרמי מדרגות המוצעים במבנה,

גרם מדרגות פתוח נוסף מוצע מזרחית למבנה לטובת כניסה נפרדת לעזרת הנשים.

תכנית קומה 1 - מפלס $+4.90=798.77$: ביה"כ. בקומה זו מוצעים- עזרת נשים הכולל 2 ח.ספרים, שירותים ויציאה למרפסת טכנית דרומית למבנה, ח.מזכיר רב, ח.משרד רב, ממ"מ, מחסן, מעברים, מבואות וחלל כפול במרכז ובצפון המבנה (באזור הכניסה).

גישה לקומות ע"י 2 מעליות ו1 גרמי מדרגות המוצעים במבנה,

גרם מדרגות פתוח נוסף מוצע מזרחית למבנה לטובת כניסה נפרדת לעזרת הנשים.

תכנית קומה 2 - מפלס $+8.86=802.73$: ביה"כ. בקומה זו מוצעים- 4 ח."שטיבלך ברכת אברהם", ספריה, ח.אוצר ספרים, ח.עיון, ממ"מ, מחסן, מבואות, מעברים ושירותים.

גישה לקומות ע"י 2 מעליות ו1 גרמי מדרגות המוצעים במבנה וכן ע"י גרם מדרגות נוסף פתוח המוצע מזרחית למבנה.

תכנית קומה 3 - מפלס $+806.69 = +12.82$: ביה"כ. בקומה זו מוצעים - 2 ח.שטיבלך" הכוללים יציאה למרפסות לא מקורות דרומית ומזרחית למבנה, ממ"מ, מחסן, מטבחון, מבואות, מעברים ושירותים. יציאה נוספת ל-2 מרפסת לא מקורות, צפונית ומערבית למבנה המוצע.

גישה לקומות ע"י 2 מעליות ו-21 גרמי מדרגות מוצעים וכן ע"י גרם מדרגות נוסף פתוח המוצע מזרחית למבנה.

תכנית קומת גג מפלס $+810.50 = +16.63$: גג עבור מערכות, לא בשימוש. גישה לגג ע"י גרם מדרגות מוצע צפונית למבנה.

תכנית קומת גג עליון מפלס $+812.94 = +19.07$: גג עליון לגרם מדרגות העולה לקומת הגג.

שטחים :
עיקרי : 1,888.59 מ"ר שירות : 1,251.14 מ"ר סה"כ מוצע : 3,139.73 מ"ר.
מתוך השטח העיקרי המוצע ישנם 227.66 מ"ר אשר הומרו משטח עיקרי לשטח שירות.

אין חריגה משטחי הבניה.

אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

החניה מוצעת מצדה הצפוני של החלקה.

מוצעים 25 מ"ח מתוכם 6 מפרצי העלאה ו-3 חניות נכים.

אין חריגה משטחי הבניה.

אין חריגה מקו הבניין ומגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים לפתיחת תיק בלבד.

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 103754 משנת 2019 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62 בתחומה. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים- בתי ספר, תלמודי תורה, מעונות יום, בתי כנסת, גני ילדים, תחנה לאם ולילד, מבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות. בבקשה זו מוצעת תוספת למבנה קיים- מבנה בית כנסת הכולל מקווה, למבנה מעון יום ומועדון נוער בת.ב. 2019/191. בסעיף 4.2.2 (א'1)- הוראות בינוי- "תותר הקמת שני מבנים ומוסדות ציבור רב תכליתיים בתאי שטח 11...בני 8 קומות, הכול בהתאם לנספחי הבינוי...." תא שטח 11, מוצע תוספת בינוי ב-7 קומות, תואם לגובה וקווי הבניין שבנספחי הבינוי. בסעיף 4.2.2 (א'2)- הוראות בינוי- "בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יובטח מעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי אל שדרות גולדה מאיר." וכן בסעיף 1.9 מוגדר מעבר זה שיהא מעבר חופשי ע"י מעלית/מדרגות נעות ללא מגבלה כלשהיא. המעבר נשמר כנדרש לטובת הולכי רגל, יתוכננו קירות ומדרגות בשטח זה ע"י אדריכל נוף, לא נכלל בגבולות העבודה ולא מבוקש במסגרת בקשה זו. בסעיף 4.2.2 (א'3)- תיאום התכנון עם אגף מבני ציבור. קיים אישור אד" ענת קליינמן מתאריך 19/11/2024. קווי בניין- ע"פ התשריט (קדמי-15 מ', אחורי-5 מ', צידי ימני-2 מ', צידי שמאלי- 5 מ'). תוכנן בהתאם. קווי בניין לחניות (סעיף 6.11(2)- כמצויין בתשריט בקו בניין תחת/תת קרקעי. כלל החניות מוצעות בתחום גבולות המגרש. סעיף 5- טבלת זכויות והוראות בניה- שטחים- מפורט בהמשך. סעיף 5- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת- 18.70. מתוכנן בהתאם. סעיף 5- קומות- 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת. מתוכנן בהתאם. סעיף 6.4(1+2+3)- סטיה נכרת לעניין : מס' הקומות- תואם לנדרש. קווי הבניין- מתוכנן בהתאם לנדרש. גובה הבניה- בהתאם למצויין בנספחי הבינוי, תותר סטיה של		

עד 0.5 מ' בגובה תוספת הבניה. מתוכנן בהתאם. ע"פ הנספחים וטבלה 5 גובה מותר לבניה- 18.70 מ' (מאושרת סטיה עד ל0.5 מ' = גובה המקסימלי המותר לבניה- 19.20 מ'), מוצע כולל גובה מעקה 18.11 + מ'. בנוסף מתוכנן גרם מדרגות העולה לגג בהתאם למדיניות מהנדס העיר בנושא (מתוּיֵק בארכיב האופטי- ראה "מסמך מדיניות בעניין גובה מתקנים טכניים על הגג"). סעיף 6.7 (א')- זיקת הנאה- יתוכנן ללא מגבלה כלשהי ותירשם הערה בספרי המקרקעין...כתנאי למתן היתר בניה בשטח. הוסף תנאי להיתר- טיפול בהערת אזהרה לענין זיקת הנאה ע"פ התב"ע. סעיף 6.7 (ב')- זיקת הנאה- שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. כפי שאושר גם בת.ב. 2019/191, שטח זה מפותח לטובת חניות, דרכים ותנועה בהתאם לאישור והנחיות אגף תוש"ה. סעיף 6.10- בניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת...יותרו שינויים בעיצוב האדריכלי מהמצוין בנספח מס' 1 ו-2, באישור רשות רישוי מקומית. מתוכנן בהתאם. סעיף 7.2- מימוש התכנית- מועד משוער לביצוע של התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה. התכנית אושרה בשנת 2019, הגשת התיק החלה בשנת 2022, התיק נפתח בשנת 2024. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל מפלס הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,297.95 מ"ר , שירות : 691.36 מ"ר , סה"כ : 1,989.31 מ"ר. מתחת מפלס הכניסה הקובעת : עיקרי : 590.64 מ"ר , שירות : 559.78 מ"ר , סה"כ : 1,150.42 מ"ר. סה"כ שטחי בניה מוצעים : 3,139.73 מ"ר הערה : בוקשו העברת 227.66 מ"ר משטח עיקרי לטובת שטחי שירות מתחת למפלס ה-0.00+, (השטחים הסופיים הינם כפי המורט מעלה וכן בשטחים שנותרו לבניה המפורטים מטה, כתוצאה מכך). שטחים מאושרים בתכנית 103754 : מעל מפלס הכניסה הקובעת :		

עיקרי : 1,964.32 מ"ר , שירות : 1,291.08 מ"ר , סה"כ : 3,255.40 מ"ר. מתחת מפלס הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,972.56 מ"ר , שירות : 493.14 מ"ר , סה"כ : 2,465.70 מ"ר. סה"כ שטחי בניה מאושרים : 5,721.10 מ"ר שטחים שנוצלו בהיתר קוד ס (ת.ב. 2019/191) : מעל מפלס הכניסה הקובעת : עיקרי : 260.55 מ"ר , שירות : 65.55 מ"ר , סה"כ : 326.10 מ"ר. מתחת מפלס הכניסה הקובעת : עיקרי : 971.71 מ"ר , שירות : 161.02 מ"ר , סה"כ : 1,132.73 מ"ר. סה"כ שטחי בניה שנוצלו : 1,458.83 מ"ר לאור המבוקש , שטחים שנותרו לבניה : מעל מפלס הכניסה הקובעת : עיקרי : 405.82 מ"ר , שירות : 534.17 מ"ר , סה"כ : 939.99 מ"ר. מתחת מפלס הכניסה הקובעת : עיקרי : 182.55 מ"ר , שירות : 0 , סה"כ : 182.55 מ"ר. סה"כ שטחי בניה שנוצלו : 1,122.54 מ"ר (הערה : קיימת בקשה בתהליך מקוון, בקשה מס': 790666, תיק מס': 2024/85.01, אשר בשלבי פתיחת תיק והשלמת תנאים לדיון ועליה לבצע תיאום עם האגף למבני ציבור לצורך קידומה). חניה : בבקשה שלפנינו מוצעת : תוספת למבנה קיים- מבנה בית כנסת הכולל מקווה (המשך להיתר מעון יום ומועדון נוער שאושרו בת.ב. 2019/191.00 ובפועל בינתיים טרם נבנה). הערה : לא מבצעים שינוי ים במיקום החניות הקיימות, בנוסף החניות הינם בתוך גבולות המגרש, מוצע תכנון מחודש אשר		

נותן מענה לכלל הקיים במגרש, כולל הבקשה המוצעת. בהתאם לכך אין צורך בפרסום. הערות טבלת מאזן החניה: "בהיתר מס' 2019/191 אושרו 23 מ"ח עבור מעון ומועדון. חושב ע"פ תקן חניה מלא, ללא הקלות. החניות שאושרו עבור המעון מבוקשות לפטור. מסומנים מקומות העלאה והורדה.... אשר על כן ובהתחשב בעובדה שהמגרש במרחק 40 מ' מציר רקלי"ה, מוצעת טבלת דרישת חניה כללית למגרש הכוללת הקלות שבסמכות ועדה מקומית. תחנת אוטובוס קיימת ברחוב מירסקי, גישה מוסדרת קיימת לרח' בוקשפן". ע"פ התכנון המחודש: עבור בית הכנסת- התקן: 1 לכל 50 מ"ר 1,893.15 מ"ר) דרוש: 38 מ"ח (+4 חניות אופניים ו9 חניות אופנועים) לאחר הפחתה נדרש: 19 מ"ח מוצע: 17 מ"ח (חסרים 2 מ"ח שישופקו בקרן חניה במסגרת כופר חניה). פטור: מבוקש לפטור מ-19 מ"ח לבית הכנסת. בהתאם לסעיף 14.6.3ב' בתקן החניה 5166ב' רשאית הועדה המקומית לאשר הפחתה של 50% מדרישת החניה לבי"ב. עבור מקווה- התקן: לא נדרשים מ"ח. דרוש: לא נדרשים מ"ח. מוצע: 0. עבור מעון היום שאושר בת.ב. 2019.191: התקן: 1 לכל 40 מ"ר (440 מ"ר).		

דרוש : 11 מ"ח. מוצע : מפרץ העלאה לפי שעות. פטור : מבוקש לפטור מ-11 מ"ח . בהתאם לסעיף 14.6.3 ב' בתקן החניה 5166 רשאית הועדה המקומית לאשר פטור מחניה למעון יום בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה. עבור מועדון הנוער שאושר בת.ב. 2019.191 : התקן : 1 לכל 50 מ"ר (400 מ"ר) דרוש : 8 מ"ח (+4 חניות אופניים) מוצע : 8 מ"ח. סה"כ נדרש : 27 מ"ח, 3 חניות נגישות (2 רגיל ו-1 גבוה), 8 חניות אופניים ו-9 חניות אופנועים. סה"כ מוצע : 25 מ"ח הכוללים בתוכם 3 מ"ח נגשים ו-6 מפרצי העלאה והורדה, 8 חניות אופניים (אשר יסופקו בחדר תחזוקה במבנה בתיאום מול אגף תושי"ה) ו-9 חניות אופנועים. חסרים 2 מ"ח אשר יסופקו בקרן חניה במסגרת כופר חניה. התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 27/01/2026 : לאשר את הבקשה "מוצע בית כנסת ומקווה נדרש להסדיר 27 מקומות חניה עבור קיים ומוצע, מוצע 25 מקומות חניה בהתאם לתקן 5166 סעיף 14.6.3 (ב), עבור 2 מקומות החניה החסרים יש לשלם כופר חניה לקרן חניה כללית תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור". מובא להכרעת הוועדה : לפטור למחצית מתקן החניה עבור ביה"כ המוצע בבקשה זו, בהתאם לסעיף 14.6.3 ב' בתקן החניה 5166- נדרש עפ"י תקן 38 מ"ח, מוצע : 19 מ"ח. מבוקש לפטור מ-19 מ"ח. לפטור מחניה בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה עבור מעון היום שאושר בת.ב. 2019/191, בהתאם לסעיף 14.6.3 ב' בתקן החניה 5166- סה"כ מבוקש לפטור מ-11 מ"ח.		

תנאי להפניה לגורמים יהא, הצגת פתרון חניה לבית הכנסת הנוסף שבתכנון. לידיעת הוועדה : בהתאם לתכנית התנועה יש חוסר ב-2 מ"ח והן יסופקו בקרן חניה . פרסום : אין פרסום בבקשה זו. אין חריגה מקו בניין ומגבולות המגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים לפתיחת תיק בלבד.		
	15/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	תיקון בהרמוניקה- בתכנית הפיתוח יש להוסיף את החניות הקיימות ע"פ תכנית התנועה המאושרת.	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	אישור שירותי הכבאות	12
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.	13
	אישור בזק/ ח. תקשורת.	14
	אישור חח"י.	15
	חו"ד השבחה באם נדרש.	16
	חו"ד סלילה באם נדרש.	17
	טיפול בהערת אזהרה לענין זיקת הנאה ע"פ התב"ע.	18
	ע"פ התכנית החלה- תנאי למתן היתר בניה- תיאום עם משרד הביטחון.	19
	ע"פ התכנית החלה- תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הנושא הקונסטרוקטיבי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ומתן אישור לבינוי המבוקש.	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23
	בהתאם לסעיף 6.14 בתכנית החלה- בעת מתן היתר בניה יש לתאם את גובה העגורן עם משרד הביטחון לצרכי בטיחות טיסה.	24
	אישור מח' נכסים וחידוש הקצאה.	25
	אישור שפ"ע לדלתות ויציאות למעבר ציבורי להולכי רגל.	26
	תיקון טכני בהרמוניקה-תיקון שמות פונקציות חללים בהרמוניקה וכן מפלס קומת גג עליון בתכנית.	27

28	בהתאם לחו"ד מח' התנועה- אישור מחלקת תכנון פיזי.

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 103754 משנת 2019 הקובעת:

בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62 בתחומה.

בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור.

בסעיף 4.2.1- שימושים- בתי ספר, תלמודי תורה, מעונות יום, בתי כנסת, גני ילדים, תחנה לאם ולילד, מבנה רב תכליתי לרווחה ולתרבות. בבקשה זו מוצעת תוספת למבנה קיים- מבנה בית כנסת הכולל מקווה, למבנה מעון יום ומועדון נוער בת.ב. 2019/191.

בסעיף 4.2.2. (א'1)- הוראות בינוי- "תותר הקמת שני מבנים ומוסדות ציבור רב תכליתיים בתאי שטח 11...בני 8 קומות, הכול בהתאם לנספחי הבינוי...." תא שטח 11, מוצע תוספת בינוי ב-7 קומות, תואם לגובה וקווי הבניין שבנספחי הבינוי.

בסעיף 4.2.2. (א'2)- הוראות בינוי- "בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יובטח מעבר מכני להולכי רגל מרחוב מירסקי אל שדרות גולדה מאיר."

וכן בסעיף 1.9 מוגדר מעבר זה שיהא מעבר חופשי ע"י מעלית/מדרגות נעות ללא מגבלה כלשהיא.

המעבר נשמר כנדרש לטובת הולכי רגל, יתוכננו קירות ומדרגות בשטח זה ע"י אדריכל נוף, לא נכלל בגבולות העבודה ולא מבוקש במסגרת בקשה זו.

בסעיף 4.2.2. (א'3)- תיאום התכנון עם אגף מבני ציבור. קיים אישור אד' ענת קליינמן מתאריך 19/11/2024.

קווי בניין- ע"פ התשריט (קדמי-15 מ', אחורי-5 מ', צידי ימני-2 מ', צידי שמאלי- 5 מ'). תוכנן בהתאם.

קווי בניין לחניות (סעיף 6.11(2)- כמצויין בתשריט בקו בניין תחתית/תת קרקעי. כלל החניות מוצעות בתחום גבולות המגרש.

סעיף 5- טבלת זכויות והוראות בניה- שטחים- מפורט בהמשך.

סעיף 5- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת- 18.70. מתוכנן בהתאם.

סעיף 5- קומות- 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת. מתוכנן בהתאם.

סעיף 6.4(1+2+3)- סטיה נכרת לעניין:

מס' הקומות- תואם לנדרש.

קווי הבניין- מתוכנן בהתאם לנדרש.

גובה הבניה- בהתאם למצויין בנספחי הבינוי, תותר סטיה של עד 0.5 מ' בגובה תוספת הבניה. מתוכנן בהתאם. ע"פ הנספחים וטבלה 5 גובה מותר לבניה- 18.70 מ' (מאושרת סטיה עד 0.5).

מ' = גובה המקסימלי המותר לבניה- 19.20 מ'), מוצע כולל גובה מעקה 18.11 + מ'. בנוסף מתוכנן גרם מדרגות העולה לגג בהתאם למדיניות מהנדס העיר בנושא (מתוכם בארכיב האופטי-ראה "מסמך מדיניות בעניין גובה מתקנים טכניים על הגג").

סעיף 6.7 (א')- זיקת הנאה- יתוכנן ללא מגבלה כלשהי ותירשם הערה בספרי המקרקעין... כתנאי למתן היתר בניה בשטח. הוסף תנאי להיתר- טיפול בהערת אזהרה לענין זיקת הנאה ע"פ התב"ע.

סעיף 6.7 (ב')- זיקת הנאה- שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. כפי שאושר גם בת.ב. 2019/191, שטח זה מפותח לטובת חניות, דרכים ותנועה בהתאם לאישור והנחיות אגף תוש"ה.

סעיף 6.10- בניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת... יותרו שינויים בעיצוב האדריכלי מהמצוין בנספח מס' 1 ו-2, באישור רשות רישוי מקומית. מתוכנן בהתאם.

סעיף 7.2- מימוש התכנית- מועד משוער לביצוע של התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה. התכנית אושרה בשנת 2019, הגשת התיק החלה בשנת 2022, התיק נפתח בשנת 2024.

שטחים:

שטחים מוצעים בבקשה זו:

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

עיקרי: 1,297.95 מ"ר, שירות: 691.36 מ"ר, סה"כ: 1,989.31 מ"ר.

מתחת מפלס הכניסה הקובעת:

עיקרי: 590.64 מ"ר, שירות: 559.78 מ"ר, סה"כ: 1,150.42 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה מוצעים: 3,139.73 מ"ר

הערה: בוקשו העברת 227.66 מ"ר משטח עיקרי לטובת שטחי שירות מתחת למפלס ה-0.00+, (השטחים הסופיים הינם כפי המורט מעלה וכן בשטחים שנותרו לבניה המפורטים מטה, כתוצאה מכך).

שטחים מאושרים בתכנית 103754:

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

עיקרי: 1,964.32 מ"ר, שירות: 1,291.08 מ"ר, סה"כ: 3,255.40 מ"ר.

מתחת מפלס הכניסה הקובעת:

עיקרי: 1,972.56 מ"ר, שירות: 493.14 מ"ר, סה"כ: 2,465.70 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה מאושרים: 5,721.10 מ"ר

שטחים שנוצלו בהיתר קודם (ת.ב. 2019/191) :

מעל מפלס הכניסה הקובעת :

עיקרי: 260.55 מ"ר, שירות: 65.55 מ"ר, סה"כ: 326.10 מ"ר.

מתחת מפלס הכניסה הקובעת :

עיקרי: 971.71 מ"ר, שירות: 161.02 מ"ר, סה"כ: 1,132.73 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה שנוצלו: 1,458.83 מ"ר

לאור המבוקש, שטחים שנותרו לבניה :

מעל מפלס הכניסה הקובעת :

עיקרי: 405.82 מ"ר, שירות: 534.17 מ"ר, סה"כ: 939.99 מ"ר.

מתחת מפלס הכניסה הקובעת :

עיקרי: 182.55 מ"ר, שירות: 0, סה"כ: 182.55 מ"ר.

סה"כ שטחי בניה שנוצלו: 1,122.54 מ"ר

(הערה: קיימת בקשה בתהליך מקוון, בקשה מס': 790666, תיק מס': 2024/85.01, אשר בשלבי פתיחת תיק והשלמת תנאים לדיון ועליה לבצע תיאום עם האגף למבני ציבור לצורך קידומה).

חניה :

בבקשה שלפנינו מוצעת: תוספת למבנה קיים- מבנה בית כנסת הכולל מקווה (המשך להיתר מעון יום ומועדון נוער שאושרו בת.ב. 2019/191.00 ובפועל בינתיים טרם נבנה).

הערה: לא מבצעים שינוי ים במיקום החניות הקיימות, בנוסף החניות הינם בתוך גבולות המגרש, מוצע תכנון מחודש אשר נותן מענה לכלל הקיים במגרש, כולל הבקשה המוצעת. בהתאם לכך אין צורך בפרסום.

הערות טבלת מאזן החניה :

"בהיתר מס' 2019/191 אושרו 23 מ"ח עבור מעון ומועדון. חושב ע"פ תקן חניה מלא, ללא הקלות. החניות שאושרו עבור המעון מבוקשות לפטור. מסומנים מקומות העלאה והורדה....אשר על כן ובהתחשב בעובדה שהמגרש במרחק 40 מ' מציר רקליה, מוצעת טבלת דרישת חניה כללית למגרש הכוללת הקלות שבסמכות ועדה מקומית. תחנת אוטובוס קיימת ברחוב מירסקי, גישה מוסדרת קיימת לרח' בוקשפן".

ע"פ התכנון המחודש :

עבור בית הכנסת-

התקן : 1 לכל 50 מ"ר 1,893.15 מ"ר)

דרוש : 38 מ"ח (+4 חניות אופניים ו9 חניות אופנועים)

לאחר הפחתה נדרש : 19 מ"ח
מוצע : 17 מ"ח (חסרים 2 מ"ח שישופקו בקרן חניה במסגרת כופר חניה).

פטור : מבוקש לפטור מ-19 מ"ח לבית הכנסת.
בהתאם לסעיף 14.6.3 ב' בתקן החניה 5166 ב' רשאית הועדה המקומית לאשר הפחתה של 50% מדרישת החניה לבי"כ.

עבור מקווה-

התקן : לא נדרשים מ"ח.

דרוש : לא נדרשים מ"ח.

מוצע : 0.

עבור מעון היום שאושר בת.ב. 2019.191 :

התקן : 1 לכל 40 מ"ר (440 מ"ר).

דרוש : 11 מ"ח.

מוצע : מפרץ העלאה לפי שעות.

פטור : מבוקש לפטור מ-11 מ"ח .
בהתאם לסעיף 14.6.3 ב' בתקן החניה 5166 ב' רשאית הועדה המקומית לאשר פטור מחניה למעון יום בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה.

עבור מועדון הנוער שאושר בת.ב. 2019.191 :

התקן : 1 לכל 50 מ"ר (400 מ"ר)

דרוש : 8 מ"ח (+4 חניות אופניים)

מוצע : 8 מ"ח.

סה"כ נדרש: 27 מ"ח, 3 חניות נגישות (2 רגיל ו-1 גבוה), 8 חניות אופניים ו-9 חניות אופנועים.

סה"כ מוצע: 25 מ"ח הכוללים בתוכם 3 מ"ח נגישות ו-6 מפרצי העלאה והורדה, 8 חניות אופניים (אשר יסופקו בחדר תחזוקה במבנה בתיאום מול אגף תושבי"ה) ו-9 חניות אופנועים.

חסרים 2 מ"ח אשר יסופקו בקרן חניה במסגרת כופר חניה.

התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 27/01/2026: לאשר את הבקשה

"מוצע בית כנסת ומקווה נדרש להסדיר 27 מקומות חניה עבור קיים ומוצע, מוצע 25 מקומות חניה בהתאם לתקן 5166ב סעיף 14.6.3 (ב), עבור 2 מקומות החניה החסרים יש לשלם כופר חניה לקרן חניה כללית תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור".

מובא להכרעת הוועדה:

לפטור למחצית מתקן החניה עבור ביה"כ המוצע בבקשה זו, בהתאם לסעיף 14.6.3ב' בתקן החניה 5166ב- נדרש עפ"י תקן 38 מ"ח, מוצע: 19 מ"ח.
מבוקש לפטור מ-19 מ"ח.

לפטור מחניה בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה עבור מעון היום שאושר בת.ב. 2019/191, בהתאם לסעיף 14.6.3ב' בתקן החניה 5166ב- סה"כ מבוקש לפטור מ-11 מ"ח.

תנאי להפניה לגורמים יחידים, הצגת פתרון חניה לבית הכנסת הנוסף שבתכנון.

לידיעת הוועדה:

בהתאם לתכנית התנועה יש חוסר ב-2 מ"ח והן יסופקו בקרן חניה.

פרסום: אין פרסום בבקשה זו.

אין חריגה מקו בניין ומגבולות המגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים לפתיחת תיק בלבד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2025/0394.00</u>
מספר סידורי	<u>115</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, בנין ציבורי
מהות בקשה	חדרי פעילות וממ"מ עבור בי"ס באר מרים כולל הסבת גן ילדים בתיק 560/2017 והריסת מדרגות בפיתוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עיריית ירושלים
עורך הבקשה	הנדסאי צייזלר מיכל
מתכנן השלד	מהנדס מילוא אוריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קרל נטר 42, שמואל הנביא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
476713	תחילת תוקף	22/06/2024			

תאור הבקשה

בשכונת שמואל הנביא רחוב קרל נטר 42, בגוש 30100 חלקה 198 מגרש 4, קיימים 2 מבנים האחד מבנה גן ילדים קיים (ת.ב. 2017/560) בצידה הצפון מזרחי של החלקה והשני, מבנה 2 גניי קיימים (ת.ב. 2017/791) בצדה הדרומי של החלקה.

כעת, בבקשה זאת מוצע הסבת כיתת גן הילדים עבור חדרי פעילות לבי"ס באר מרים וכן תוספת ממ"מ, שירותים וחדר פעילות נוסף לבי"ס בצדה הצפוני של החלקה.

בנוסף, קיים בבקשה הריסת מדרגות פיתוח צפון מערב למגרש כחלק מהנחיית התב"ע החלה.

תכנית קומת קרקע מבנה קיים מוסב - מפלס $+764.30 = -0.00$:

מבנה הגן כולל- כניסה ראשית בצידו הדרומי של המבנה ופריצת דלת המשמשת ככניסה משנית ומעבר לממ"מ, חדרי הפעילות והשירותים המוצעים מצידו המערבי

תכנית קומת קרקע מבנה יביל מוצע + ממ"מ - מפלס $+764.30 = -0.00$:

כניסה ראשית עם מבואה משותפת המובילה לממ"מ, לחדרי פעילות ולשירותים.

עוד מוצעת מחדר הפעילות יציאה לחצר נפרדת.

תכנית קומת גג מבנה יביל מוצב + ממ"מ - במפלס $+767.70 = +3.40$:

גג הממ"מ – גג בטון שטוח בגובה $+3.40$.

גג חדר הפעילות – גג איסכורית בשיפוע קל בגובה $+3.50$

שטחים :

סה"כ שטח קיים : 310.95 מ"ר.

סה"כ שטח מוצע : 118.97 מ"ר.

חניה :

במקום קיימות 9 מקומות חניה המשמשות את ביה"ס באר מרים, כאשר אחת משמשת כמפרץ העלאה והורדה לפי שעות ואחת כחניית נכים.

עפ"י תקן 5166ב', אין צורך בתוספת מ"ח עבורי חדרי פעילות המשמשים את ביה"ס הקיים.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 476719 וקובעת : ייעוד : בסעיף 3 – ייעוד השטח החום לבנייני ציבור. שימושים : בסעיף 4.1.1- מבנה מס' 3 (הממוקם בתא שטח 4) : גני ילדים ובית כנסת. לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25 (ראה סעיף 6). שטחי בניה ומס' קומות : בסעיף 4.1.2(א')- תא שטח מס' 4 :תותר תוספת 2 קומות למבנה קיים, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. J בניין מס' 3 . לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25 (ראה סעיף 6). סטיה ניכרת : בסעיף 4.1 ה(1) : קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח 3,4,8,9,11,12 לבית קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.... סעיף 5 – טבלת זכויות : מבנה מס' 4 , עיקרי - 859.34 מ"ר שירות - 106.62 מ"ר סה"כ : 965.96 מ"ר

הריסות ופינויים : בסעיף 6.4.1 - הבניין/גדר/מבנה/מדרכות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם. שלבי ביצוע : בסעיף 7.1.1 - תוספת למבנה קיים תבוצע בהינף אחד לאחר הריסת בינוי המסומן בתא שטח ספציפי להריסה. תוספת למבנה קיים תבוצע בהינף אחד לאחר הריסת בינוי המסומן בתא שטח ספציפי להריסה. תתאפשר בנייה בשלבים עבור כל מבנה בנפרד. שטחים : סה"כ שטח מוצע 118.97 מ"ר. תכנית 476713- מגרש 4 : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 859.34 מ"ר שירות- 106.62 מ"ר סה"כ- 956.96 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי- 0 מ"ר שירות- 0 מ"ר סה"כ- 0 מ"ר סה"כ שטחים- 956.96 מ"ר. מוצע : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 72.50 מ"ר שירות- 46.47 מ"ר סה"כ- 118.97 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 0 מ"ר שירות- 0 מ"ר סה"כ- 0 מ"ר סה"כ שטחים- 118.97 מ"ר. חניה :		

במקום קיימות 9 מקומות חניה המשמשות את ביה"ס באר מרים, כאשר אחת משמשת כמפרץ העלאה והורדה לפי שעות ואחת כחניית נכים. עפ"י תקן 5166ב', אין צורך בתוספת מ"ח עבורי חדרי פעילות המשמשים את ביה"ס הקיים. חו"ד משפטית : ניתנה ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25- חוות דעת להקמת כיתות לימוד בבית ספר באר מרים רקע: 1. התבקשו ליתן חוות דעת בנוגע להקמת כיתות בגוש 30100, חלקה 198. 2. בהתאם למידע שנמסר מטעם אלחנן צייזלר, ייעוד המגרש הינו עבור בית ספר, גני ילדים, ובית כנסת, וכי ישנן 1,200 מ"ר זכויות בניה. במקרקעין קיימים שני גני ילדים במבנה קבע, ישן, ומנ"ד לגן ילדים שאושר בעבר. 3. כיום, מנח"ח מבקשים להקים במגרש כיתות עבור בית הספר הצמוד, באר מרים. השאלה העומדת להכרעתנו : 4. האם ניתן לבקש תוספת בינוי על מגרש למרות שאינו לפי נספח הבינוי המנחה, והאם נדרשת הקלה? התכנית שחלה במקרקעין : 5. על פי דברי ההסבר לתכנית 101-0476713 (להלן: "התכנית"), לתא שטח 4 אשר משמש לבית ספר וגני ילדים, יתווסף בית כנסת חדש מעל גני הילדים. 6. בסעיף 4.1.1 לתקנון התכנית נרשם כי, מבנה מס' 3 (מבנה מס' 3 במקום מבנה שטח 4) הינו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובשימוש לבית ספר. 7. נספח הבינוי הוגדר בתקנון התכנית במעמד של נספח מנחה ובסעיף 4.1.2 א. שכתורתו "בינוי" נרשם כי תותר תוספת שתי קומות למבנה קיים (בניין 3), כמפורט בנספח הבינוי המנחה (נספח 1). על פי הנספח המנחה, מופיע בינוי במבנה מס' 3 לטובת שימוש בית כנסת, והבינוי הינו מעל גני ילדים הקיימים במבנה קבע עבור בית כנסת. להלן התייחסותי : 8. בענייננו, מדובר על בניית כיתות לימוד, בצד המבנה ולא מעל המבנה, למרות שהוגדר שהבינוי יחול רק מעל הגני הילדים הקיימים במבנה קבע עבור קבע, מדובר בשינוי מיקום לא מהותי, ועל כן יהיה ניתן לסטות מנספח בינוי אשר הינו מנחה, וזאת ללא הקלה. 9. לעניין 02/03/2025 זה אציין את עת"מ (מנהליים י-ם) 48462-11-20 ירושלים שקופה שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר)	

נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים (נבו 8.7.2021). בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 476713 תחילת תוקף : 22/06/2024 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור תכניות כפופות : ללא כפיפות. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא. קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין. מספר קומות 1	11/02/2026	חוות דעת תכנונית

גבהים $+3.40 = +767.70$ שטחי בניה שטחים עיקריים: מעל הכניסה הקובעת: 72.50 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: 0 מ"ר סה"כ: 72.50 מ"ר שטחי שרות: מעל הכניסה הקובעת: 46.47 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: 0 מ"ר סה"כ: 46.47 מ"ר ממ"מים 1 תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 476719 וקובעת: ייעוד: בסעיף 3 – ייעוד השטח החום לבנייני ציבור. שימושים: בסעיף 4.1.1- מבנה מס' 3 (הממוקם בתא שטח 4):		

גני ילדים ובית כנסת. לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25 (ראה סעיף 6). שטחי בניה ומס' קומות : בסעיף 4.1.2(א')- תא שטח מס' 4 :תותר תוספת 2 קומות למבנה קיים, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. J בניין מס' J 3 . לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25 (ראה סעיף 6). סטיה ניכרת : בסעיף 4.1 ה(1) : קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח 3,4,8,9,11,12 לבית קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.... סעיף 5 – טבלת זכויות : מבנה מס' 4 , עיקרי - 859.34 מ"ר שירות - 106.62 מ"ר סה"כ : 965.96 מ"ר הריסות ופינויים : בסעיף 6.4.1 - הבניין/גדר/מבנה/מדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם. שלבי ביצוע : בסעיף 7.1.1- תוספת למבנה קיים תבוצע בהינף אחד לאחר הריסת בינוי המסומן בתא שטח ספציפי להריסה. תוספת למבנה קיים תבוצע בהינף אחד לאחר הריסת בינוי המסומן בתא שטח ספציפי להריסה. תתאפשר בנייה בשלבים עבור כל מבנה בנפרד. שטחים : סה"כ שטח מוצע 118.97 מ"ר. תכנית 476713- מגרש 4 : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 859.34 מ"ר שירות- 106.62 מ"ר סה"כ- 956.96 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי- 0 מ"ר שירות- 0 מ"ר סה"כ- 0 מ"ר סה"כ שטחים- 956.96 מ"ר.		

מוצע: מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 72.50 מ"ר שירות- 46.47 מ"ר סה"כ-118.97 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 0 מ"ר שירות- 0 מ"ר סה"כ-0 מ"ר סה"כ שטחים- 118.97 מ"ר. חניה: במקום קיימות 9 מקומות חניה המשמשות את ביה"ס באר מרים, כאשר אחת משמשת כמפרץ העלאה והורדה לפי שעות ואחת כחניית נכים. עפ"י תקן 5166ב', אין צורך בתוספת מ"ח עבורי חדרי פעילות המשמשים את ביה"ס הקיים. חו"ד משפטית: ניתנה ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25- חוות דעת להקמת כיתות לימוד בבית ספר באר מרים רקע: 1. התבקשו ליתן חוות דעת בנוגע להקמת כיתות בגוש 30100, חלקה 198. 2. בהתאם למידע שנמסר מטעם אלחנן צייזלר, ייעוד המגרש הינו עבור בית ספר, גני ילדים, ובית כנסת, וכי ישנן 1,200 מ"ר זכויות בניה. במקרקעין קיימים שני גני ילדים במבנה קבע, ישן, ומנ"ד לגן ילדים שאושר בעבר. 3. כיום, מנח"ח מבקשים להקים במגרש כיתות עבור בית הספר הצמוד, באר מרים. השאלה העומדת להכרעתנו: 4. האם ניתן לבקש תוספת בינוי על מגרש למרות שאינו לפי נספח הבינוי המנחה, והאם נדרשת הקלה? התכנית שחלה במקרקעין: 5. על פי דברי ההסבר לתכנית 101-0476713 (להלן: "התכנית"), לתא שטח 4 אשר משמש לבית ספר וגני ילדים, יתווסף בית כנסת חדש מעל גני הילדים.		

6. בסעיף 4.1.1 לתקנון התכנית נרשם כי, מבנה מס' 3 (מבנה מס' 3 במקום מבנה שטח 4) הינו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובשימוש לבית ספר. 7. נספח הבינוי הוגדר בתקנון התכנית במעמד של נספח מנחה ובסעיף 4.1.2 א. שכתורתו "בינוי" נרשם כי תותר תוספת שתי קומות למבנה קיים (בניין 3), כמפורט בנספח הבינוי המנחה (נספח 1). על פי הנספח המנחה, מופיע בינוי במבנה מס' 3 לטובת שימוש בית כנסת, והבינוי הינו מעל גני ילדים הקיימים במבנה קבע עבור בית כנסת. להלן התייחסותי: 8. בענייננו, מדובר על בניית כיתות לימוד, בצד המבנה ולא מעל המבנה, למרות שהוגדר שהבינוי יחול רק מעל הגני הילדים הקיימים במבנה קבע עבור קבע, מדובר בשינוי מיקום לא מהותי, ועל כן יהיה ניתן לסטות מנספח בינוי אשר הינו מנחה, וזאת ללא הקלה. 9. לעניין 02/03/2025 זה אציין את עת"מ (מנהליים י-ם) 48462-11-20 ירושלים שקופה שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים (נבו 8.7.2021). (5 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	אישור רשות העתיקות	10
	תו תקן ישראלי למבנים היבילים	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	מתוך תוכנית 476713- תנאי להיתר- אישור מורשה נגישות שירות.	13
	לפי תוכנית 476713- "תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת צומת שמעון הצדיק-קרל נטר, מפרץ העלאה/הורדה לאורך רחוב מגן האלף, כולל הסדר המאפשר סיבוב רכב הסעות."	14

15	לפי תוכנית 476713- "תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש בתכנית הוא תאום ואישור מראש ובכתב עם חח"י מחוז י-ם לגבי שילוב תחנות שנאים בהתאם לצורך החשמלי."
16	לפי תוכנית 476713 סעיף 7.1- "תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת מדרגות פיתוח"
17	ע"פ תוכנית 476713- "הבניין/גדר/מבנה/מדרגות/ המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם."
18	אישור בזק/ח. תקשורת
19	אישור חברת חשמל
20	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים.
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
24	תנאי לטופס 2- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה.

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 476719 וקובעת :

ייעוד : בסעיף 3 – ייעוד השטח החום לבנייני ציבור.

שימושים : בסעיף 4.1.1- מבנה מס' 3 (הממוקם בתא שטח 4) : גני ילדים ובית כנסת.

לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25 (ראה סעיף 6).

שטחי בניה ומס' קומות : בסעיף 4.1.2(א)- תא שטח מס' 4 : תותר תוספת 2 קומות למבנה קיים, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. j בנין מס' j 3 .

לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25 (ראה סעיף 6).

סטיה ניכרת : בסעיף 4.1 ה(1) : קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח 3,4,8,9,11,12 לבית קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה....

סעיף 5 – טבלת זכויות :
מבנה מס' 4 , עיקרי - 859.34 מ"ר שירות - 106.62 מ"ר סה"כ : 965.96 מ"ר

הריסות ופינויים : בסעיף 6.4.1 - הבניין/גדר/מבנה/מדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

שלבי ביצוע : בסעיף 7.1.1- תוספת למבנה קיים תבוצע בהינף אחד לאחר הריסת בינוי המסומן בתא שטח ספציפי להריסה. תוספת למבנה קיים תבוצע בהינף אחד לאחר הריסת בינוי המסומן בתא שטח ספציפי להריסה.

תתאפשר בנייה בשלבים עבור כל מבנה בנפרד.

שטחים : סה"כ שטח מוצע 118.97 מ"ר.

תכנית 476713- מגרש 4 :

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 859.34 מ"ר

שירות- 106.62 מ"ר

סה"כ- 956.96 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי- 0 מ"ר

שירות- 0 מ"ר

סה"כ- 0 מ"ר

סה"כ שטחים- 956.96 מ"ר.

מוצע :

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 72.50 מ"ר

שירות- 46.47 מ"ר

סה"כ- 118.97 מ"ר

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 0 מ"ר

שירות- 0 מ"ר

סה"כ- 0 מ"ר

סה"כ שטחים- 118.97 מ"ר.

חניה :
במקום קיימות 9 מקומות חניה המשמשות את ביה"ס באר מרים , כאשר אחת משמשת כמפרץ
העלאה והורדה לפי שעות ואחת כחניית נכים .
עפ"י תקן 5166ב', אין צורך בתוספת מ"ח עבורי חדרי פעילות המשמשים את ביה"ס הקיים.

חוו"ד משפטית :
ניתנה ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25-

חוות דעת להקמת כיתות לימוד בבית ספר באר מרים

רקע:

1. התבקשו ליתן חוות דעת בנוגע להקמת כיתות בגוש 30100, חלקה 198.

2. בהתאם למידע שנמסר מטעם אלחנן צייזלר, ייעוד המגרש הינו עבור בית ספר, גני ילדים, ובית
כנסת, וכי ישנן 1,200 מ"ר זכויות בניה. במקרקעין קיימים שני גני ילדים במבנה קבע, ישן, ומנ"ד
לגן ילדים שאושר בעבר.

3. כיום, מנח"ח מבקשים להקים במגרש כיתות עבור בית הספר הצמוד, באר מרים.

השאלה העומדת להכרעתנו :

4. האם ניתן לבקש תוספת בינוי על מגרש למרות שאינו לפי נספח הבינוי המנחה, והאם נדרשת הקלה?

התכנית שחלה במקרקעין :

5. על פי דברי ההסבר לתכנית 101-0476713 (להלן: "התכנית"), לתא שטח 4 אשר משמש לבית ספר וגני ילדים, יתווסף בית כנסת חדש מעל גני הילדים.

6. בסעיף 4.1.1 לתקנון התכנית נרשם כי, מבנה מס' 3 (מבנה מס' 3 במקום מבנה שטח 4) הינו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובשימוש לבית ספר.

7. נספח הבינוי הוגדר בתקנון התכנית במעמד של נספח מנחה ובסעיף 4.1.2 א. שכתורתו "בינוי" נרשם כי תותר תוספת שתי קומות למבנה קיים (בניין 3), כמפורט בנספח הבינוי המנחה (נספח 1). על פי הנספח המנחה, מופיע בינוי במבנה מס' 3 לטובת שימוש בית כנסת, והבינוי הינו מעל גני ילדים הקיימים במבנה קבע עבור בית כנסת.

להלן התייחסותי :

8. בענייננו, מדובר על בניית כיתות לימוד, בצד המבנה ולא מעל המבנה, למרות שהוגדר שהבינוי יחול רק מעל הגני הילדים הקיימים במבנה קבע עבור קבע, מדובר בשינוי מיקום לא מהותי, ועל כן יהיה ניתן לסטות מנספח בינוי אשר הינו מנחה, וזאת ללא הקלה.

9. לעניין 02/03/2025 זה אציין את עת"מ (מנהליים י-ם) 48462-11-20 ירושלים שקופה שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים (נב) 8.7.2021.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לועדה מתאריך - 28/07/2026 - יד אב תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/56
מספר בקשה	<u>2012/0589.08</u>
מספר סידורי	<u>116</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת קומה 6 כיתות ספח ומבואה לבי"ס קדיש לוז בתיק 6.589/2012
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מנח"ח
עורך הבקשה	הנדסאי צייזלר מיכל
מתכנן השלד	מהנדס מילוא אוריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תורה ועבודה 7, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30343	99	כן
30343	68	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

בשכונת בית וגן ברח' תורה ועבודה 7, בגוש 30343, חלקות 99,68, מגרש 15

קיימים מספר מבנים במתחם-

מבנה בית ספר בשטח של 8,209.72 מ"ר בתיק מס' 2012/589.6.

מבנים יבילים בשטח של 252.69 מ"ר בתיק 2012/589.7.

סה"כ נפח בינוי של כ- 8,282.43 מ"ר.

200f#x200f#כעת מוגשת בקשה לתוספת קומה, 6 כיתות 200f#x200f#ספח ומבואה עבור בי"ס קדיש לוז בת.ב. 2012/589.6, בשטח של 730.36 מ"ר בצידו הדרומי של המגרש. 200f#x200f#

קיים - תכנית קומת מרתף מפלסים +815.25, +814.80 = -3.55, +4.00 :

תכנית קומת מרתף גניי - מפלס +815.25 = -3.55 :

3 גניי- כל כיתת גן כוללת מטבחון, ח. שירותים, ממ"מ וחצר.

תכנית קומת מרתף גניי - מפלס +814.80 = -4.00 :

אולם עבור ביי"ס, גרם מדרגות ומעלית, 2 גניי- כל כיתת גן כוללת מטבחון, ח. שירותים, ממ"מ וחצר.

קיים - תכנית קומת קרקע – מפלס +818.80 = +0.00 - :

כניסה ראשית צפונית למבנה, מבואה, 6 כיתות אם, ממ"מ, ח. מזכירות והנהלה, 4 ח. פרטני, ח. אב בית, ח. אחות, ח. שירות, ח. שירותים, מחסן 3 גרמי מדרגות, מעלית ויציאה לחצר.

קיים - תכנית קומה א- מפלס +822.35 = +3.55 :

מבואה, 9 כיתות אם, חלל שהייה, 3 ממ"מים, ח. חינוך מיוחד, ח. שירות, ח. שירותים, מחסן 3 גרמי מדרגות ומעלית.

קיים - תכנית קומה ב- מפלס +825.90 = +7.10 :

9 כיתות, ממ"מ המשמש כח. טכנולוגיה + ח. הכנה למדעים, ממ"מ המשמש כח. מדע וטכנולוגיה, ח. שירות, ח. שירותים, מחסן 3 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה ג- מפלס +829.45 = +10.65 :

קיים- מערכות קיימות מעלית ו3 גרמי מדרגות.

מוצע- חלל שהייה, ח. אומנות, 2 ח. מחשבים, ח. מדעים, ח. טכנולוגיה, ספריה, ח. שירותים וחצר לשימוש התלמידים.

תכנית קומת גג מפלס +833.00 :

קיים- גג שטוח במפלסים +13.85, +14.95.

מוצע- גג פנלית שיפוע 6% בגבהים +14.59, +14.62, +14.70, +10.65.

גגון קל במפלס +14.30.

הצללה (נפתח ונסגר) בגובה +14.30.

שטחים :

סה"כ שטח מוצע : 730.36 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : חניות מאושרות בתיק 2012/589.6 מצידה המערבי של החלקה.

במסגרת בקשה זו, מוצעת תוספת של כיתות ספח ועפ"י תקן 5166 ב' סעיף 14.6 לא נדרשת תוספת של מ"ח.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 1042 משנת 1979 וקובעת : כפיפות- בסעיף 6, כפיפות לתכנית מתאר 62. ייעוד- בנספח מס' ה' ייעוד מגרש 15 - שטח בניני ציבור וכן בנספח ג' המפנה לתכנית 1191 ד' הקובעת בסעיף 8 שטח לבניין ציבור. שימוש- בנספח מס' ה' נקבע שימוש במגרש 15 – בי"ס יסודי בית יעקב- תואם, מבוקש תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים בהיתר 2012/589.06. תכנית בינוי- בסעיף 9.1 "תכנית מפורטת תכלול תכנית בינוי..." תכנית בינוי מס' : 523 בשובצה לוועדה בתאריך 18/02/2026 וירדה מסדר היום לאור חוסר דרישה לתכנית בינוי . לעניין הבינוי פורסם "ידוע הציבור בדבר תוספת 6 כיתות..." שטחים : התכנית החלה במקום 1042 אינה קבעה שטחי בניה. שטח קיים- 8,029.74 מ"ר, שטח מוצע- 730.36 מ"ר, סה"כ שטח קיים + מוצע : 8,760.1 מ"ר. שטח קיים :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,085.52 מ"ר שירות : 481.26 מ"ר סה"כ : 6,566.78 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 1,353.13 מ"ר שירות : 109.83 מ"ר סה"כ : 1,462.96 מ"ר. סה"כ קיים : 8,029.74 מ"ר שטח קיים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 730.36 מ"ר שירות : 0 מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 מ"ר שירות : 0 סה"כ מוצע : 730.36 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע : 8,760.10 מ"ר חניה : מכיוון שהבקשה הינה תוספת כיתות ספח, אין דרישה לתוספת חניות. בצידה המערבי של החלקה לאורך הכביש קיימים 43 מ"ח, מתוכם 3 חניות נכה, מאושר בת.ב. 2012/0589.06. תכנית בינוי מס' : 523ב שובצה לוועדה בתאריך 18/02/2026 וירדה מסדר היום לאור חוסר דרישה לתכנית בינוי. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : "יידוע הציבור בדבר תוספת קומה ל-6 כיתות ספח ומבואה לבי"ס קדיש לוז, בהיקף של כ-740 מ"ר שייבנו במגרש הציבורי". תום מועד הגשת התנגדויות : 30/06/2026 לאחר תום מועד התנגדויות, אין מתנגדים לבקשה זו. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : מבני צ	22/07/2026	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי נספח ה תכניות כפופות : 62' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין הבקשה מוצעת בתחומי קווי הבניין מספר קומות תוספת קומה מעל 4 קיימות גבהים +14.62 שטחי בניה שטחים עיקריים : קיים : 7,438.63 מ"ר מוצע : 730.36 מ"ר שטחי שרות :		

קיים : 591.09 מ"ר מוצע : 0 תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לא הוגשו התנגדויות לאחר פרסום חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 1042 משנת 1979 וקובעת : כפיפות- בסעיף 6, כפיפות לתכנית מתאר 62. ייעוד- בנספח מס' ה' ייעוד מגרש 15 - שטח בניני ציבור וכן בנספח ג' המפנה לתכנית 1191 ד' הקובעת בסעיף 8 שטח לבניין ציבור. שימוש- בנספח מס' ה' נקבע שימוש במגרש 15 – ביי"ס יסודי בית יעקב- תואם, מבוקש תוספת 6 כיתות לביי"ס יסודי קיים בהיתר 2012/589.06. תכנית בינוי- בסעיף 9.1 "תכנית מפורטת תכלול תכנית בינוי..." תכנית בינוי מס' : 523ב שובצה לוועדה בתאריך 18/02/2026 וירדה מסדר היום לאור חוסר דרישה לתכנית בינוי . לעניין הבינוי פורסם "ידוע הציבור בדבר תוספת 6 כיתות..." שטחים : התכנית החלה במקום 1042 אינה קבעה שטחי בניה. שטח קיים- 8,029.74 מ"ר, שטח מוצע- 730.36 מ"ר, סה"כ שטח קיים + מוצע : 8,760.1 מ"ר. שטח קיים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,085.52 מ"ר שירות : 481.26 מ"ר סה"כ : 6,566.78 מ"ר.		

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 1,353.13 מ"ר שירות : 109.83 מ"ר סה"כ : 1,462.96 מ"ר. סה"כ קיים : 8,029.74 מ"ר שטח קיים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 730.36 מ"ר שירות : 0 מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 מ"ר שירות : 0 סה"כ מוצע : 730.36 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע : 8,760.10 מ"ר חניה : מכיוון שהבקשה הינה תוספת כיתות ספח, אין דרישה לתוספת חניות. בצידה המערבי של החלקה לאורך הכביש קיימים 43 מ"ח, מתוכם 3 חניות נכה, מאושר בת.ב. 2012/0589.06. תכנית בינוי מס' : 523 שובצה לוועדה בתאריך 18/02/2026 וירדה מסדר היום לאור חוסר דרישה לתכנית בינוי. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : "יידוע הציבור בדבר תוספת קומה ל-6 כיתות ספח ומבואה לבי"ס קדיש לוז, בהיקף של כ-740 מ"ר שייבנו במגרש הציבורי". תום מועד הגשת התנגדויות : 30/06/2026 לאחר תום מועד התנגדויות, אין מתנגדים לבקשה זו. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
"יידוע הציבור בדבר תוספת קומה 6 כיתות ספח ומבואה לבי"ס קדיש לוז בהיקף של כ-740 מ"ר שייבנו במגרש הציבורי."	09/06/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3

4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה
9	תצהיר חתום של מתכנן השלד
10	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
11	אישור משרד הבריאות
12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
13	אישור רשות העתיקות

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 1042 משנת 1979 וקובעת:

כפיפות- בסעיף 6, כפיפות לתכנית מתאר 62.

ייעוד- בנספח מס' ה' ייעוד מגרש 15 - שטח בניני ציבור וכן בנספח ג' המפנה לתכנית 1191 ד' הקובעת בסעיף 8 שטח לבניין ציבור.

שימוש- בנספח מס' ה' נקבע שימוש במגרש 15 – ב"ס יסודי בית יעקב- תואם, מבוקש תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים בהיתר 2012/589.06.

תכנית בינוי- בסעיף 9.1 "תכנית מפורטת תכלול תכנית בינוי..."

תכנית בינוי מס': 523ב שובצה לוועדה בתאריך 18/02/2026 וירדה מסדר היום לאור חוסר דרישה לתכנית בינוי.
לעניין הבינוי פורסם "ידוע הציבור בדבר תוספת 6 כיתות..."

שטחים:

התכנית החלה במקום 1042 אינה קבעה שטחי בניה.

שטח קיים- 8,029.74 מ"ר, שטח מוצע- 730.36 מ"ר, סה"כ שטח קיים + מוצע: 8,760.1 מ"ר.
שטח קיים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 6,085.52 מ"ר שירות: 481.26 מ"ר סה"כ: 6,566.78 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 1,353.13 מ"ר שירות: 109.83 מ"ר סה"כ: 1,462.96 מ"ר.
סה"כ קיים: 8,029.74 מ"ר
שטח קיים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 730.36 מ"ר שירות: 0
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 0 מ"ר שירות: 0
סה"כ מוצע: 730.36 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע: 8,760.10 מ"ר

חניה : מכיוון שהבקשה הינה תוספת כיתות ספח, אין דרישה לתוספת חניות.

בצידה המערבי של החלקה לאורך הכביש קיימים 43 מ"ח, מתוכם 3 חניות נכה, מאושר בת.ב. 2012/0589.06.

תכנית בינוי מס': 523 בשובצה לוועדה בתאריך 18/02/2026 וירדה מסדר היום לאור חוסר דרישה לתכנית בינוי.

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

"יידוע הציבור בדבר תוספת קומה ל-6 כיתות ספח ומבואה לבי"ס קדיש לוז, בהיקף של כ-740 מ"ר שייבנו במגרש הציבורי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 30/06/2026

לאחר תום מועד התנגדויות, אין מתנגדים לבקשה זו.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.