סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2026/0209.00**
מספר סידורי	**7**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**עבודות הריסה, חפירה ומילוי, התחדשות עירונית - פינוי בינוי**
שימוש עיקרי	**מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, משרדים, בנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח**
מהות בקשה	**הריסת בנינים 178 יח"ד וגני ילדים ,חפירה ודיפון עבור 800 יח"ד , במסגרת פינוי בינוי של מגורים מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**טרא התחדשות עירונית בע"מ טרא התחדשות עירונית בע"מ**
עורך הבקשה	**אדריכל כהן ארי**
מתכנן השלד	**שני ישראל**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**15**

כתובת האתר

הרדוף 9 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28055	2	לא
28055	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
948356	תחילת תוקף	29/03/2025			

תאור הבקשה

בשכונת גילה ברחוב הרדוף 1-19, מבוקש היתר הריסה של 16 בניינים ומבנים (178 יח״ד וגני ילדים) , חפירה ודיפון במסגרת פרויקט לבינוי פינוי בינוי עבור 5 מגדלים בני 36,26 ו-2 בנינים בני 9 קומות, ו-800 יח״ד.

החפירה מוצעת בתאי שטח 3,11-13, הכולל עירוב שימושים למגורים, מסחר, מבני ציבור-גני ילדים ובתי כנסת, שצ״פ, דרך, מעברים ציבוריים וכיכר עירונית.

התכנית מאפשרת את התחדשות המתחם בשלבים, כך שחלק מהתושבים הקיימים יוכלו לעבור ישירות

מדירתם הנוכחית לדירה החדשה (ללא צורך בפתרון לתקופת ביניים).

מוצע בבקשה בשלב א – הריסת 8 בנינים: 5,7,9,11,13,15,17,19, בתאי שטח 11,12,3.
עבור בניית 4 מבנים הכוללים - 521 יחידות דיור, ועבור 2 מגדלים של 38 קומות, מגדל אחד של 28 קומות ובניין בן 8 קומות. הבינוי בתאי השטח יכלול מסחר בקומות הקרקע ו 8 קומות חניון תת קרקעי.

מוצע בבקשה בשלב ב – הריסת 8 בנינים: 1,2,3,4,6,8,10,12 (כולל גני ילדים) בתאי שטח 13,3.

עבור בניית 3 מבנים הכוללים - 279 יחידות דיור. 2 מגדלים של 28 קומות ועבור בניין בן 8 קומות.
בקומות הקרקע הבינוי יכלול מסחר והקצאות לצרכי ציבור. בתת קרקע 8 קומות חניון.
בבקשה מוצע בשלב ב בנינים 4,6,8,10,12 המבוקשים להריסה בלבד בתאי שטח 4,2.

ראה התייחסות בסעיף שלביות הביצוע.

טרם נפתח תיק רישוי לבינוי.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית 948356 בסכמות מחוזית , אשר הופקדה בתאריך 30.06.2024, תחילת תוקפה היה מיום 10/03/2025.

סעיף סטיה נכרת לעניין ניוד שטחים, מרפסות, הפרשה מבונה, שימושים בקומת הקרקע, הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים.

התכנית מציעה הריסת 16 בנינים-178 יח"ד, עבור בניה של 5 מגדלים ושני בנינים הכוללים מגורים מסחר מבני ציבור שצ"פ דרך וכיכר עירונית.

התכנית כוללת הוראות תשריט ונספח תלת מימד מחייבים, נספחי בינוי ותנועה מחייבים חלקית.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לבעלים שלא חתמו. תנאי לקבלת היתר 100% חתימות בעלים.

תום מועד ההתנגדויות היה ביום 16.07.202.

התקבלו 2 התנגדויות בתאריכים 06/07/2026, 08/07/2026 -פירוט התייחסות בחו"ד.

לא בוצע פרסום לעניין החדרת עוגנים לחלקות הגובלות.

העוגנים חודרים לחלקות דרך בלבד גוש 28055 חלקות 17, 23– תנאי לקבלת היתר הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים.

עומק החפירה:
ע"פ טבלה 5 מותר:

בתאי שטח 12,3- 8 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
בתא שטח 13 - 9 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

בתאי שטח 4,2- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

בתא שטח 11- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה טז לטבלת השטחים:" לעת מתן היתר בניה תותר תוספת שטחי שירות וקומות חניה בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה."

הערה 4 לטבלת השטחים לתאי שטח 12,13 :" מספר הקומות כולל את קומות מסד התעסוקה והמסחר והחניה התת קרקעית".

ע"פ נספח הבינוי בחתך מותר 6 קומות תת"ק כאשר מפלס קומה 6- הינו 788.20+.
ובתכנית קומה 6- מופיעה כקומה חלקית.
קיימת סתירה בין התכנית לחתכים, נספח הבינוי מחייב חלקית.

בבקשה מוצעת חפירה בתאי שטח 13-11 וחלקית מתא שטח 3 בהתאם לקו בניין ת"ק,

בתא שטח 13- מוצעת חפירה עד למפלס 778.60+=34.00- מ', המהווה את קומה 9-.
מוצע בהתאם למותר ע"פ טבלה 5 הגוברת על נספח הבינוי.
תחת מפלס זה מוצעת העמקת חפירה של 1.85- עד למפלס 776.70+, מותרת העמקת חפירה של 1 מ' לצורך ביסוס – יש לצמצם בהתאם למותר.

בתאי שטח 3,12 -מוצעת חפירה עד למפלס 781.80+=30.80- מ', המהווה את קומה 8-.
מוצע בהתאם למותר ע"פ טבלה 5 הגוברת על נספח הבינוי.
בתא שטח 11 - מוצעת חפירה עד למפלס 781.80+=30.80- מ', המהווה את קומה 8-.
ע"פ טבלה 5 מותר 4 קומות ת"ק- יש לצמצם בהתאם למותר.
את החלקים החורגים בעומק החפירה יש לסמן ולתחום בהגשה ויתאפשר לחפור לעומקים הנדרשים רק לאחר שיוכח מול מח' הסדרי תנועה שהיקף החניות ע"פ תקן המחייב זאת-תנאי להעברה לגורמים.

תחת מפלס זה מוצעת העמקת חפירה של 1.85- עד למפלס 779.90+, מותרת העמקת חפירה של 1 מ' לצורך ביסוס – יש לצמצם בהתאם למותר.

את החלקים החורגים בעומק החפירה יש לסמן ולתחום בהגשה ויתאפשר לחפור לעומקים הנדרשים רק לאחר שיוכח מול הסדרי תנועה שהיקף החניות ע"פ תקן מחייב.
תנאי להיתר עומק החפירה הסופי יותאם לתכנית התנועה בתיק הבינוי.

סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 6.13 קובע סטייה ניכרת לעניין:

א. מס' הקומות, קווי בניין, מיקום והקמת חזית מסחרית וקומת מסד.
ב. ניוד שטחים.
ג. מרפסות.
ד. הפרשה מבונה.
ה. שימושים בקומת הקרקע.
ו. הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים.

סעיפים ב-ו יהיו רלוונטיים לתיק הבינוי.

א. מס' הקומות, קווי בניין, מיקום והקמת חזית מסחרית וקומת מסד - סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.13 (1) א: " סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס למספר הקומות בכל בניין, קווי הבניין, הקמת החזית המסחרית וקומות המסד הפונים לציר הרק"ל, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית."
מס' הקומות, חזית מסחרית, וקומת מסד - רלוונטי לתיק הבינוי.
קווי הבניין – בהתאם לסעיף 4.1.2 א תת סעיף 1: " קווי בנין כמפורט בתשריט "מצב מוצע:"

א. בניה על קרקעית, לרבות מרפסות, תותר בתחום "קו בניין עילי" בלבד.

ב. בניה תת קרקעית תותר בתחום "קו בניין תחתי" בלבד, תוך מתן פתרונות לעמידה ביעד לניהול מי נגר ובהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר כתנאי להגשת היתרי בניה.

ג. בחזית רחוב המרגלית, בקומות המסד, חובה להיצמד לקו הבניין 0. תותר סטיה קלה לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע, ובלבד שיתוכננו קומות המסד לרחוב ליצירת חזית פעילה."
סעיפים א, ג יהיו רלוונטיים לתיק הבינוי.
סעיף ב- החפירה מוצעת בתחום קווי הבניין הת"ק - בהתאם למותר.

רצפה ראשונה:

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה ולא מבוקש ביסוס, יש לתקן את מהות הבקשה .

נפח חפירה:

יש להציג נפח חפירה בתכנית.

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים כלונסאות ועוגנים.

חדירה לחלקות דרך בגוש 28055 חלקות 17, 23– תנאי לקבלת היתר הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים.

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון כלונסאות, יש להציג פרט לעוגנים.

רק״ל- בינוי ופיתוח

בהתאם לסעיף 6.3 תת סעיף 8 :״ ממשק עם קו הרק״ל :

א. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או תפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת.

ב. לא תותר כל חדירה של אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי מעל הקרקע או בתת הקרקע לתחום תכנית הרק״ל.״

עוגנים החודרים לרח׳ המרגלית-קו רק״ל (ירוק) עתידי- יש לתאם ולקבל אישור צתא״ל..

שמירה על עצים בוגרים
בהתאם לסעיף 6.7 :״ 1. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.״

בתשריט לא מופיעים עצים לשימור/העתקה /כריתה.

טרם התקבל אישור, בהנחיית מנהל האגף הועבר לתנאי לקבלת היתר.

הריסות ופינויים
בהתאם לסעיף 6.12 : ״ 1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד לתחילת עבודות ביצוע בשטח בו קיים המבנה.

2. גם לאחר אישורה של תכנית זו תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה.

3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן ״להריסה.״״

התכנית מציעה הריסת 16 בניני מגורים וגני ילדים.
יש להציג תכנית הריסה המציגה בניינים להריסה בהתאם לתשריט ולשלביות הביצוע.

שלביות ביצוע:

בהתאם לסעיף 7.1 בתקנון התכנית:
"0. גני ילדים הריסת מבנה גני הילדים תותנה במתן מענה לגני ילדים חלופיים לצורך הבטחת רצף מתן השירות של גני ילדים"

תנאי לקבלת היתר מתן פתרון להעתקת כיתות הגן הקיימות בתיאום עם האגף למבני ציבור ולפי התחייבות היזם, דרישת אגף מבני ציבור- ראה התייחסות מלאה באישורים חו"ד.

"1. מימוש הבניה הבינוי בכל תא שטח למגורים יוקם בהינף אחד, תוך הבטחת בניית ההפרשות המבונות בתחומו. ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת."

"2. בניה בשלבים תותר בניה בשלבים ובלבד שתא שטח 12 (לרבות החניון המוצע במגרשים התלת מימדיים 3a ו-11a) יוקם כשלב ראשון, לפני תא שטח 13."

סעיף שלביות הביצוע רלוונטי לחפירה, יש לתת התייחסות לבניה בשלבים בעת החפירה בתאי שטח.
בבקשה מוצעת חפירה בשלבים:
שלב א- חפירה בתאי שטח 11,12 וחלק מתא שטח 3.

שלב ב- חפירה בתאי שטח 13 וחלקית מתא שטח 3.

יש לבטל את הסימון בתכניות לעניין שלביות החפירה במגרש וזאת מאחר שאין בכך תועלת בקידום הפרויקט.

מימוש התכנית:

ע"פ סעיף 7.2 : " פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים. יובהר כי הוצאת היתר חפירה/הריסה/דיפון/מילוי לא יחשבו כמימוש התכנית לעניין זה."

בעלויות
התקבלה חתימת הבעלים "ע"פ ייפוי כוח בן מוגרבי" ע"ג הבקשה.

תנאי לקבלת היתר חתימת נכסים ע"ג טופס 1 -עבר שלב בהנחיית מנהל האגף.

אישורים

חוות דעת מח' איכות הסביבה – אושר בתאריך 28.06.2026

"הבקשה מאושרת בכפוף לתנאים לתחילת עבודות : פירוק האסבסט, הגשת תוכנית ניהול אתר ופסולת ,

הנחיות אקוסטיות בהתאם להוראות הכתובות באישור איכות הסביבה.״

חוות דעת מחלקת דרכים -אושר בתאריך 02.07.2026

״מהות התיק : בקשת היתר חפירה ודיפון עבור בניית 800 יחידות דיור במסגרת פינוי בינוי של מגורים מסחר ותעסוקה ומבני ציבור : - התיק משוחרר לדיון בלבד..

בשלב הסופי להוצאת ההיתר יש לחזור ל שילת קורזבסקי בכדי להשלים את כל המסמכים הנדרשים או החסרים לצורך מתן אישור המחלקה הסופי.״

בקרה מרחבית אגף שפ״ע

טרם התקבל אישור, בהנחיית מנהל האגף הועבר לתנאי לקבלת היתר.

חוות דעת מח׳ מאור אושר בתאריך 19.07.2026
״מאושר יש לתאם התנעה מול מחלקת פיקוח לפני תחילת העבודה״

חוות דעת אגף מבני ציבור אושר בתאריך 16.07.2026

״הבקשה מאושרת בכפוף למתן פתרון להעתקת כיתות הגן הקיימות בתיאום עם האגף למבני ציבור כתנאי להיתר ולפי התחייבות היזם.״
תנאי לקבלת היתר מתן פתרון להעתקת כיתות הגן הקיימות בתיאום עם האגף למבני ציבור ולפי התחייבות היזם.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	08/09/2026	לאחר החלטת הועדה בעניין ההתנגדויות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לצמצם חפירה בהתאם למותר. יש לבטל את הסימון בתכניות לעניין שלביות החפירה. יש להציג נפח חפירה בתכנית. יש להציג פרט לעוגנים זמניים. יש להציג תכנית הריסה. תנאים מיוחדים : * תנאי לקבלת היתר מתן פתרון להעתקת כיתות הגן הקיימות בתיאום עם האגף למבני ציבור ולפי התחייבות היזם (דרישת

		מבני ציבור) . * תנאי לקבלת היתר אישור צתא"ל (תיאום ואישור החדרת עוגנים ועבודות בצמוד לקו רק"ל) * תיאום עם אגף הרווחה בעירייה בנוגע לבעלי צרכים מיוחדים ו/או אזרחים וותיקים המתגוררים במתחם בשלב מימוש התכנית. יש לקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a וב תיאור -בתאום עם בוחן הרישוי.
חוות דעת תכנונית	06/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 948356 תחילת תוקף: 29/03/2025 ייעוד הקרקע: בשכונת גילה ברחוב הרדוף 19-1, מבוקש היתר הריסה של 16 בניינים ומבנים (178 יח"ד וגני ילדים) , חפירה ודיפון במסגרת פרויקט לפינוי בינוי עבור 5 מגדלים בני 36,26 ו-2 בנינים בני 9 קומות, ו-800 יח"ד. החפירה מוצעת בתאי שטח 3,11-13, הכולל עירוב שימושים למגורים, מסחר, מבני ציבור-גני ילדים ובתי כנסת, שצ"פ, דרך, מעברים ציבוריים וכיכר עירונית. התכנית מאפשרת את התחדשות המתחם בשלבים, כך שחלק מהתושבים הקיימים יוכלו לעבור ישירות מדירתם הנוכחית לדירה החדשה (ללא צורך בפתרון לתקופת ביניים). בשלב א – הריסת 8 בנינים: 5,7,9,11,13,15,17,19, ובניית 4 מבנים הכוללים - 521 יחידות דיור. 2 מגדלים של 38 קומות, מגדל אחד של 28 קומות ובניין בן 8 קומות. מוצע מסחר בקומות הקרקע ו 8 קומות חניון תת קרקעי. בשלב ב – הריסת 8 בנינים: 1,2,3,4,6,8,10,12 (כולל גני ילדים), ובניית 3 מבנים הכוללים - 279 יחידות דיור. 2 מגדלים של 28 קומות ובניין בן 8 קומות. בקומות הקרקע מוצע מסחר והקצאות לצרכי ציבור. בתת קרקע 8 קומות חניון. בשלב ב התב"ע כוללת גם את בנינים 4,6,8,10,12 המבוקשים

		להריסה בלבד. טרם נפתח תיק רישוי לבינוי. בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית, פרט לחריגות בעומק החפירה אשר יידרש לצמצם ולהתאים להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. להלן תמצית ההתנגדויות: התקבלו התנגדויות לבעלי דירות בתחום הפרויקט שלא חתמו: 1. התנגדות לעובדה שלא הייתה התאגדות של בעלי הרחוב לפינוי הבינוי, ולא נבחר נציגות מטעם הדיירים ודרישה לחתימת 179 הדיירים להסכמת הפינוי בינוי לפני תחילת העבודות. התקבלו 90% חתימות- תנאי לקבלת היתר 100% חתימות בעלים. 2. * בעלי הדירה מתנגדים לחתימה על הסכם הפינוי בינוי בשל אי התאמת הדירה המוצעת לצרכיהם הרפואיים והיעדר פתרון חלופי, לטענתם קיים הליך משפטי שעדיין לא נידון. דורשים להתנות את מתן ההיתר עד להחלטת בית המשפט המחוזי הדן בתיק למציאת פתרון עבורם. * בנוסף, מתנגדים לביצוע הפרויקט בשלבים מבחינה תכנונית סבל הדיירים בזמן העבודות ומבחינה רפואית אישית. דורשים התחייבות היזם להשלמת כל הפרויקט, ערבויות מתאימות, והסדרת זכויותיהם טרם מתן היתר בניה. הבקשה תובא להכרעת הועדה.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	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	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	
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	חתימת נכסים על טופס 1 חתום - עבר לשלב זה באישור יואל	
13	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
14	אישור פיקוד העורף הג"א	
15	אישור שירותי הכבאות	
16	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
17	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
18	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
19	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
20	אישור סופי ממחלקת דרכים	
21	מתן פתרון להעתקת כיתות הגן הקיימות בתיאום עם האגף למבני ציבור ולפי התחייבות היזם (דרישת מבני ציבור)	
22	אישור צתא"ל	
23	100% חתימות בעלים	
24	תיאום עם אגף הרווחה בעירייה בנוגע לבעלי צרכים מיוחדים ו/או אזרחים וותיקים המתגוררים במתחם בשלב מימוש התכנית. (תב"ע)	
25	הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים	
26	הודעת מכון הבקרה כי הבקרה נמצאה תקינה ללא פירוט הבדיקה	
27	אישור אגף שפע	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

לאחר החלטת הועדה בעניין ההתנגדויות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לצמצם חפירה בהתאם למותר.

יש לבטל את הסימון בתכניות לעניין שלביות החפירה.

יש להציג נפח חפירה בתכנית.

יש להציג פרט לעוגנים זמניים.

יש להציג תכנית הריסה.

תנאים מיוחדים:
* תנאי לקבלת היתר מתן פתרון להעתקת כיתות הגן הקיימות בתיאום עם האגף למבני ציבור ולפי התחייבות היזם (דרישת מבני ציבור) .
* תנאי לקבלת היתר אישור צתא"ל (תיאום ואישור החדרת עוגנים ועבודות בצמוד לקו רק"ל)
* תיאום עם אגף הרווחה בעירייה בנוגע לבעלי צרכים מיוחדים ו/או אזרחים וותיקים המתגוררים במתחם בשלב מימוש התכנית.

יש לקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a וב תיאור -בתאום עם בוחן הרישוי.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2023/0483.00**
מספר סידורי	**8**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**בניין חדש בן 6 קומות סה"כ 15 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**קיואן כאזם**
עורך הבקשה	**אדריכל אבו גנאם מוחמד**
מתכנן השלד	**הנדי שריף**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

אל ראביא 300 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30285	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
768119	תחילת תוקף	27/05/2023			

תאור הבקשה

בתאריך 16.9.2025 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן ההחלטה:

הבקשה היא לבניין חדש ב- 6 קומות סה"כ 15 יח"ד הבקשה תואמת תב"ע לחלוטין

לאחר שהועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים .

ההתנגדות הוקראה, הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענת המתנגדים כי השימוש העתידי שלהם יפגע - הבקשה תואמת תב"ע והמקום לטענות היה במסגרת

ההתנגדות לתב"ע.

לטענה בעניין אופן חישוב היקף השטח הציבורי - התב"ע לא מייעדת שטחי שרות למבני ציבור, הממ"ד מהווה פתרון מיגון לדירת הרווחה ומחושב כעיקרי בהתאם למכסת השטחים שניתנו בתב"ע והתכנון תואם נספח בינוי במדויק.

יש לתקן תוכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a ובתיאום עם צוות הרישוי.

על החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר (ערר י-ם 1074/26) מטעם מבקש ההיתר, המכוון כנגד התנאים שנקבעו בהחלטה — ובכללם החתימה על כתב ההתחייבות והפקדת הערבות, שנועדו להבטיח את העברת השטח הציבורי לעירייה.

במהלך בירור הערר, ולאחר המגעים בין הצדדים להסדר לא הבשילו, עלה כי סעיף ההפקעה שאליו מפנה התכנית נעדר מהוראותיה. בהחלטת כב' יו"ר ועדת הערר מיום 7.7.2026 נקבע כי אין מניעה שהוועדה המקומית תשוב ותדון בבקשה קודם למועד הדיון בערר. אשר על כן מובאת הבקשה לדיון חוזר בפני הוועדה המקומית — לשם בחינת המשך הטיפול בה לאור הפגם שעלה בתכנית.

היות שמדובר בסוגיה משפטית, נדרשנו לחוות דעת משפטית מטעם המייצגים את הוועדה המקומית בערר, עו"ד לבן ועו"ד משה, אשר הוגשה אלינו, וגורסת כדלקמן:

סעיף ההפקעה (סעיף 6.2), שאליו מפנה סעיף 4.1.2.י(2) לתכנית, נעדר מהוראותיה — עובדה שאין עליה חולק, ואף מבקש ההיתר הודה בה במפורש, וטענותיו בערר כאמור נסמכות על חוסר זה;

מימוש זכויות הבנייה מותנה במילוי מלא של המטלה הציבורית — הן ייעוד השטח לשימוש קהילה ורווחה, והן העברתו בפועל לעירייה — שכן כל חריגה מכך מהווה סטייה ניכרת (סעיף 4.1.2.י(3));

המנגנון היחיד שקבעה התכנית להבטחת העברת השטח הוא ההפקעה, הנשענת על סעיף 6.2 הנעדר; ומשנקטע מנגנון זה, לא ניתן להשלים את העברת השטח הציבורי בדרך שהתכנית מחייבת, ומתן היתר במצב זה יגלם סטייה ניכרת מהוראות התכנית ביחס לשטח הציבורי —

לאור האמור הצוות המקצועי באגף הרישוי מקבלים עמדה זו וממליצים שלא לאשר את הבקשה במתכונתה המוצעת, כל עוד לא הובטחה העברת השטח הציבורי לעירייה כדין.

יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מכך שהבקשה תואמת את התכנית מבחינת זכויות הבנייה; הקושי אינו בתכנון המבנה, אלא בכך שהמטלה הציבורית שקבעה התכנית אינה ניתנת למימוש ולהבטחה מלאה כל עוד נעדר ממנה סעיף ההפקעה.

הבטחת העברת השטח הציבורי תיעשה באחת משתי דרכים להלן:

תיקון התכנית והשלמת סעיף ההפקעה הנעדר, בהליך התכנוני המתאים; ומאחר שהתכנית קודמה על ידי מבקש ההיתר עצמו, מוטל עליו לפעול לתיקונה;

או

הסדר מחייב עם מבקש ההיתר שיבטיח כדין את העברת השטח הציבורי לעירייה.

יודגש כי השלמת תנאים טכניים שנקבעו בהחלטה, כשלעצמה ובהיעדר תיקון תכנית או הסדר כאמור, אין בה כדי לרפא את הפגם.

בתאריך 2.9.26 הוגשה פנייה מטעם העורר ובה מפרט את טענותיו לעניין:

-גמר השטח הציבורי ודרישות לעבודות הגמר

-אופן ההפקעה

-מידתיות כתב ההתחייבות והערבות להסדר בשטח.

בתגובה לטענות התקבלה חוו"ד מטעם עו"ד אברהם משה המייצג את הוועדה המקומית מטעם צוות הליטיגציה בערר זה.

טענות העורר ותגובת העו"ד כאמור יוקראו במעמד הדיון.

לפיכך, ההמלצה היא שלא לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית,

ולהתנות את קידומה בתיקון התכנית על ידי מבקש ההיתר או בהסדר מחייב כאמור לעיל, בתיאום עם צוות הרישוי והלשכה המשפטית."

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לבטל החלטת ועדה	08/09/2026	ההמלצה היא שלא לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית, ולהתנות את קידומה בתיקון התכנית על ידי מבקש ההיתר או בהסדר מחייב כאמור לעיל, בתיאום עם צוות הרישוי והלשכה המשפטית.״
חוות דעת תכנונית	08/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 768119 תחילת תוקף: 27/05/2023 ייעוד הקרקע: בהתאם למפורט בתיאור הבקשה, הבקשה מובאת לביטול ההחלטה והכל בהתאם לחוות מטעם עו״ד אברהם משה המייצג את הוועדה המקומית מטעם צוות הליטיגציה בערר זה. בתאריך 2.9.26 הוגשה פנייה מטעם העורר ובה מפרט את טענותיו .

		טענות העורר ותגובת העו"ד יוקראו במעמד הדיון.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	16/09/2025	הבקשה היא לבניין חדש ב- 6 קומות סה"כ 15 יח"ד הבקשה תואמת תב"ע לחלוטין לאחר שהועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים . ההתנגדות הוקראה, הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לטענת המתנגדים כי השימוש העתידי שלהם יפגע - הבקשה תואמת תב"ע והמקום לטענות היה במסגרת ההתנגדות לתב"ע. לטענה בעניין אופן חישוב היקף השטח הציבורי - התב"ע לא מייעדת שטחי שרות למבני ציבור, הממ"ד מהווה פתרון מיגון לדירת הרווחה ומחושב כעיקרי בהתאם למכסת השטחים שניתנו בתב"ע והתכנון תואם נספח בינוי במדוייק. יש לתקן תוכנית בהתאם לתאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a ובתיאום עם צוות הרישוי.
חוות דעת תכנונית	10/09/2025	חוות דעת תכנונית בשכונת בית חנינא, במגרש 1 עפ"י תב"ע 768119 מבקשים בניית בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק , סה"כ 15 יח"ד. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות-התקבלה התנגדות אחת- ההתנגדות מתייחסת לשטח למבני ציבור בטענה, כי עפ"י תב"ע נדרשו לתכנן שטח עיקרי ציבורי בהיקף של- 65 מ"ר+ מרפסת בשטח של 10 מ"ר, בפועל מבקשים ממ"ד כחלק מהשטח העיקרי, דבר שלטענתם מהווה סטיה נכרת, בנוסף טוענים לפגיעה קשה בשימוש העתידי במקרקעין אשר יגביל ויפגע קשות בבקשות להיתר הבאות בגוש 30285, התייחסות המחלקה:

		התב"ע לא ייעדה שטחי שרות למבני ציבור, הממ"ד מהווה פיתרון מיגון לדירת הרווחה ומחושב כעיקרי בהתאם למכסת השטחים שניתנו בתב"ע. בנוסף, התכנון תואם נספח בינוי במדוייק. על כן, מובא להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית, באם יוחלט שלא לזמן מתנגדים- מבחינתנו, אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	10/09/2025	מובא להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, באם יוחלט שלא לזמן מתנגדים- מבחינתנו, אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכנית בהתאם לתאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	כן
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 כאמור בתקנה 52	
13	תנאי העברה לגורמים: תאום תכנון פנים מול מבני ציבור וסימון חניות בהרמוניקה.	
14	תנאי להיתר חתימה על כתב התחייבות	
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
לבטל החלטת ועדה

ההמלצה היא שלא לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית,

ולהתנות את קידומה בתיקון התכנית על ידי מבקש ההיתר או בהסדר מחייב כאמור לעיל, בתיאום עם צוות הרישוי והלשכה המשפטית."

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1992/0521.05**
מספר סידורי	**9**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**פייגא ליבה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי**
מתכנן השלד	**שמוחה יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**7**

כתובת האתר

יוסף זיו 7 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	216	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1274026	תחילת תוקף	14/07/2025	1	מגורים ג	570

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 29/10/2025 ב-ת.ב. 1992/521.04 עבור "תוספת ממ"ד,הוספת יח"ד, תוספת בניה ומרפסת" בהיתר זה אושרו 247.02 מ"ר למניין שטח עיקרי , 44.01 מ"ר למניין שטח שירות , 8.57 מ"ר למניין שטח מרפסת זיז.

- בתאריך 26/07/1999 ב-ת.ב. 1992/521.02 עבור "תוספת מרפסת" בהיתר זה אושרו 4.73 מ"ר למניין שטח מרפסת זיז.

- בתאריך 28/01/1998 ב-ת.ב. 1992/521.01 עבור "תוספת מחסנים" בהיתר זה אושרו 20 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים מדורג בן 4 קומות מעל קומת עמודים כוללת דירה וחניה, ברח' יוסף זיו 7 בשכונת עזרת תורה, גוש: 30080 חלקה: 216.

מצב מוצע:

קומה א מפלס 2.60+:

חזית דרומית:

מוצעת הכשרת תוספת שטח וממ"ד ושתי מרפסות עבור יח"ד מס' 2 .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

" הקלה בשלביות ביצוע ".

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 216.

הליך הפניה למשלוח הודעות לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	26/08/2026	המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים נמצא כי המוצע בבקשה קיים בפועל ללא היתר בניה, התבקש הכשרה תואמת נספח בינוי, נמצא כי יש סגירת מרפסת בפועל שמהווה סטייה ניכרת לפי התב"ע החלה במקום, המוצע בבקשה החזרת מרפסת זו שתהיה תואמת נספח בינוי.

		מרפסות זיז: על עורך הבקשה: -לשנות את קוד החישוב של המרפסת המזרחית-קדמית למקורה. -לסמן סגירת מרפסת להריסה בהיתר זה. -להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסות המוצעות. בקרה הנדסית: על עורך הבקשה לבקש ממתכנן השלד לעדכן סעיף 10(א) בתצהיר מתכנן השלד. הריסות: -תנאי למתן היתר בניה ביצוע הריסת עבירות בניה לסגירת מרפסות בקומה המוצעת. 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, ולסמן "להריסה בהיתר זה" לגבי המוצע בבקשה שלא תואם תב"ע.
חוות דעת תכנונית	29/07/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1274026 תחילת תוקף: 14/07/2025

		ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 651497 תחילת תוקף 13/08/2022, אזור מגורים ג'. * תקנות חוק תכנון ובניה. הערה: מטרת התב"ע החדשה החלה על המגרש 1274026 מתמקדת בהפיכת שטח מחסן ליח"ד חדשה בקומת קרקע והגדלת מס' יח"ד מ7 ל 8 יח"ד , לכן לא רלוונטי לבקשה זו. סטייה ניכרת: תוכנית הנ"ל מפנה אותנו בסעיף 4.1.2(יא) : -קווי הבניין מחייבים -מס' הקומות -גובה הבניה המירבי ויש סעיף 4.1.2(ד) הנחיות מיוחדות "כל סטיה מהוראותיה תחשב כסטייה ניכרת": -שטח מרפסות עיקריים עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. -תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. -לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין ולא תותר סגירת שטחים אלו. -תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד. נספח בינוי: בתכנית 651497 חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות, המוצע בבקשה תואם את הנספח ,המוצע תואם נספח. סעיף 4.1.2(א) "תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבניין בהתאם לנספח הבינוי."

		שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע 7.1 – "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד, היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה". מאחר ואין סטיה ניכרת לגבי שלביות ביצוע ניתן לקבל את ההקלה בשלביות ביצוע . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/07/2025, בבחינת הבקשה לא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים להכשרת השטח המוצע עפ"י נספח הבינוי. שטחי בניה: המוצע בבקשה לפי תב"ע 651497- תואם נספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומה א מפלס 2.60+: שטח עיקרי מוצע+קיים = 126.69 מ"ר. שטח שירות מוצע – 12.70 מ"ר אין מניעה לאשר. ממ"ד: המוצע תואם נספח בינוי עפ"י תכנית 651497. מוצע בבקשה: קומת א מפלס 2.60+: ממ"ד נטו – 9.00 מ"ר, קירות -3.70 מ"ר, עיקרי ממ"ד 0.50 מ"ר - סה"כ 13.20 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא שהמוצע תואם את התב"ע , אין מניעה לאשר. מרפסות זיז:

		המוצע תואם נספח בינוי עפ״י תכנית 651497. מוצע בבקשה: קומה א׳ מפלס 2.60+ : חזית מזרחית (קדמית): מוצעת מרפסת כלואה בין שלושה קירות שלפי התב״ע החלה במקום תהיה מקורה ולפי הקיים בשטח מופיעה כסגירה וחלל פנימי של הבית ,קומה מעליה ללא היתר בניה וגם מופיע לפי התמונות כחלל סגור אך לפי הנספח זה אמור להיות מרפסת פתוחה לשמיים בקומה ב׳. שטח מרפסת מוצעת- רוחב 1.95 מ׳ עומק 3.00 מ׳ ושטח 5.85 מ״ר, תואמת תב״ע חזית מערבית (אחורית): מוצעת מרפסת זיז שלפי התב״ע החלה במקום תהיה מקורה ולפי הקיים בשטח אין מרפסות. שטח מרפסת מוצעת- רוחב 3.02 מ׳ עומק 1.85 מ׳ ושטח 5.59 מ״ר, תואמת תב״ע על עורך הבקשה: -לשנות את קוד החישוב של המרפסת המזרחית-קדמית למקורה. -לסמן סגירת מרפסת להריסה בהיתר זה. -להטמיע ע״ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע״י מתכנן השלד של המרפסות המוצעות. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: לא רלוונטי. בקרה הנדסית: לפי הצהרת המהנדס ומאחר והבניין נבנה אחרי 1980 אין צורך בבקרה הנדסית. על עורך הבקשה לבקש ממתכנן השלד לעדכן סעיף 10(א)

		בתצהיר מתכנן השלד. הריסות: סעיף 4.1.2(ד) הנחיות מיוחדות "כל סטיה מהוראותיה תחשב כסטייה ניכרת" "תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין" ולפי סעיף 4.1.2(ג) הריסות ופינויים "תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי של מבקש הבקשה להיתר המסומן להריסה בשטח נשוא הבקשה להיתר" מאחר ואין היתר בניה לסגירה של המרפסת , ונחשב לסטייה ניכרת לפי התב"ע ,צריך לסמן את זה להריסה בהיתר זה , ויתווסף כתנאי להיתר בניה. -תנאי למתן היתר בניה ביצוע הריסת עבירות בניה לסגירת מרפסות בקומה המוצעת. חוות דעת אדריכלית: בבחינת הבקשה לגבי תוספת שטח בניה ליח"ד חדשה נמצא כי המוצע תואם את התב"ע ואין חריגות מקווי בניין, הבניין כבר בנוי והבקשה היא להכשרה אך בתמונות מהשטח וממערכת ה gis נמצא כי החלק שבו מציעים מרפסות בפועל יש סגירה ומשמשת כחלל פנימי של הבית. מאחר ואין היתר בניה לסגירה של המרפסת , ונחשב לסטייה ניכרת לפי התב"ע ,צריך לסמן את זה להריסה בהיתר זה , ויתווסף כתנאי להיתר בניה. 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, ולסמן "להריסה בהיתר זה" לגבי המוצע בבקשה שלא תואם תב"ע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149	02/12/2025	הקלה בשלביות ביצוע.

לחוק		

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נמצא כי המוצע בבקשה קיים בפועל ללא היתר בניה, התבקש הכשרה תואמת נספח בינוי, נמצא כי יש סגירת מרפסת בפועל שמהווה סטייה ניכרת לפי התב״ע החלה במקום, המוצע בבקשה החזרת מרפסת זו שתהיה תואמת נספח בינוי.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה:

-לשנות את קוד החישוב של המרפסת המזרחית-קדמית למקורה.

-לסמן סגירת מרפסת להריסה בהיתר זה.

-להטמיע ע״ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע״י מתכנן השלד של המרפסות המוצעות.

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה לבקש ממתכנן השלד לעדכן סעיף 10(א) בתצהיר מתכנן השלד.

הריסות:

-תנאי למתן היתר בניה ביצוע הריסת עבירות בניה לסגירת מרפסות בקומה המוצעת.

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, ולסמן "להריסה בהיתר זה" לגבי המוצע בבקשה שלא תואם תב"ע.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2020/0728.01**
מספר סידורי	**10**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, פרגולה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת ממ"ד ומבואה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**לוגסי לילך**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות פינקל מרים**
מתכנן השלד	**אישרן שמואל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**12**

כתובת האתר

ארזי ראובן 22 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30629	88	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990			
3601א	תחילת תוקף	16/06/1992			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 23/12/2002 ב-ת.ב. 2002/409.00 -תורן חיים 30 - עבור "בניית מחסן" בהיתר זה אושרו 7.88 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 08/07/2003 ב-ת.ב. 1999/802.00 -תורן חיים 30 - עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 9 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 02/02/1992 ב-ת.ב. 1991/301.00 -תורן חיים 30 - עבור "בניה חדשה" בהיתר זה אושרו 1790.06

מ״ר למניין שטח עיקרי , 163.2 מ״ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים מדורג בן 9 קומות , ברחוב ארזי ראובן 22 בשכונת פסגת זאב , גוש : 30629 חלקה : 88.

מצב מוצע :

קומת כניסה מפלס 0.00+ :

חזית מערבית :

מוצעת תוספת ממ״ד ותוספת מבואה לממ״ד עבור יח״ד 7 .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

״חריגה מקו בניין״.

״תוספת שטח״.

״שינוי מנספח בינוי״.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02/06/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 88.

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.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	26/08/2026	המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

		מאחר ויש צורך בפתרון מיגון ו אין אפשרות למקם את הממ״ד במקום אחר בקומה המוצעת, ניתן לאשר את המוצע. ממ״ד : על עורך הבקשה : - להקטין את שטח הממ״ד נטו ל 12 מ״ר. - להוסיף לתכנון הממ״ד המוגדל המוצע חדר רחצה 3 מ״ר בכדי לקבל את השטח המבוקש. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	26/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 5/53/09 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות : * 3601 תחילת תוקף 22/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3601 א תחילת תוקף 16/06/1992, אזור מגורים כללי. * תקנות חוק תכנון ובניה. * תכנית מתאר 62

		סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 3 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250, נספחי הבינוי הינם מנחים למעט מס' הקומות המירבי, ומס' יח"ד מירבי, אך לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/10/2025, בבחינת הבקשה נמצא חריגה מקווי הבניין המאושרים לעניין הוספת ממ"ד בחזית צפון-מזרחית (קדמי). ע"פ סעיף 9(ד) בתקנון 3601: "תותר חריגה מעבר לקו הבניין המצוין בתשריט לזיזים, מרפסות, וחלקי בניין כגון חדרי מדרגות ומקלטים". אין אפשרות למקם את הממ"ד במקום אחר בקומה המוצעת, מאחר ויש צורך בפתרון מיגון על פי הנחיות מ.ע.. שטחי בניה: המוצע בבקשה הינו עבור תוספת ממ"ד אשר אינו מחושב במניין שטחי בניה לפי התב"ע. 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).+ 3מ"ר לחדר רחצה+ 3 מ"ר למבואה לחדר הרחצה. מוצע בבקשה:

		קומת קרקע מפלס 0.00+ : קירות מוצע 4.68 מ״ר , נטו מוצע 12.99 מ״ר , סה״כ ממ״ד 17.67 מ״ר. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ״ד המוצע מעל 9 מ״ר נטו ולא כולל חדר רחצה. מוצעת מבואה בשטח של 4.99 מ״ר. על עורך הבקשה : - להוסיף לתכנון הממ״ד המוגדל המוצע חדר רחצה 3 מ״ר בכדי לקבל את השטח המבוקש אחרת יש להקטין ל9 מ״ר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב״ע. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי שטח הממ״ד המוצע לא תואם את התקנות ויש לסדר את התכנון . כמו שפורט לעיל לגבי קווי בניין ניתן לחרוג לפי תב״ע 3601. על עורך הבקשה 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	12/05/2026	חריגה מקו בניין תוספת שטח תוספת שטח שינוי מנספח בינוי

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מאחר ויש צורך בפתרון מיגון ו אין אפשרות למקם את הממ״ד במקום אחר בקומה המוצעת, ניתן לאשר את המוצע.

ממ״ד :

על עורך הבקשה :

- להקטין את שטח הממ״ד נטו ל 12 מ״ר.

- להוסיף לתכנון הממ״ד המוגדל המוצע חדר רחצה 3 מ״ר בכדי לקבל את השטח המבוקש.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1980/0707.02**
מספר סידורי	**11**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה , תוספת 2 יח"ד, תוספת מרפסות זיז וממדים, תוספת מעטפות, מדרגות ומעלית.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**טוקר יהודה אריה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות חכמון תמר**
מתכנן השלד	**סירוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

עובדיה 5 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	65	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6709	תחילת תוקף	24/05/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 11/02/1980 ב-ת.ב. 1979/365 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 67.65 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- לא נמצא היתר מקורי.

מהות הבקשה:

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 קומות , ברח' עובדיה 5 בשכונת כרם אברהם , גוש : 30082 חלקה : 65.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס 0.00+ :

מוצעת תוספת מעטפת שלא מבוקשת בהיתר זה בחזית דרומית, תוספת מעטפת של ממ"ד בחזית צפונית ותוספת מעלית.

קומה א מפלס 3.00+ :

מוצעת תוספת מעטפת שלא מבוקשת בהיתר זה בחזית דרומית, תוספת מעטפת של ממ"ד בחזית צפונית ותוספת מעלית.

קומה ב מפלס 6.00+ :

מוצעת תוספת חצי קומה ,2 דירות -דירה קיימת ודירה מוצעת , תוספת שתי מרפסת זיז מקורות חלקית ,ממ"ד וחדר מדרגות ,עבור שתי יחידות דיור דירה 5 (קיימת) דירה 7 (מוצעת) .

קומה ג מפלס 9.00+ :

מוצעת תוספת קומה, תוספת שלוש מרפסת זיז לא מקורות ,ממ"ד וחדר מדרגות ,עבור יח"ד מס' 6.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

" בניה שלא בהינף אחד".

"שינוי מנספח בינוי".

"הקלה לתוספת יח"ד".

"חריגה מקו בניין".

"תוספת שטחי מרפסת זיז".

"עומק מרפסת זיז מעל 1.5 מ'".

תוספת שטחי בניה עבור בנית ממ"ד ומבואה".

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' 65.

הליך הפניה למשלוח הודעות לפי סעיף 149 לחוק , בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	26/08/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לא נמצא היתר מקורי עבור הבניין הקיים , והמוצע בבקשה הוא הכשרת בניה שכבר קיימת. בבחינת הבקשה נמצא כי על עורך הבקשה לתקן ולהוסיף שטחים בקומת קרקע וקומה א׳ מאחר ולא ניתן לאשר מעטפת כשיש אופציה להשתמש בה ללא היתר בניה, כפי שפורט בסעיף שטחי בניה לעיל, ולהוסיף שטחי בניין קיים לבקשה. יש לבטל מרפסת מוצעת שלא עומדת בתקנות בקומה ג׳. שטחי בניה : על עורך הבקשה : -להמציא היתר מקורי של שתי הקומות קרקע ו א׳. -להכניס חישובי שטחי בניה קיימים בקומות קרקע ו א׳ לתוך הבקשה. -להכניס שטחים בקומת קרקע וקומה א׳ שנוצרו כהיטל מתוספת קומות מעל לשטח מוצע. -לצרף לבקשה זו את מעטפת הבניין המוצעת בחזית דרומית לחישובי שטחים. -לסדר את השטחים בהרמוניקה לפי ההערות. ממ״ד : על עורך הבקשה : -להוסיף מעטפת ממ״ד בקומת קרקע וקומה א׳ לבקשה זו ולהכניס אותם לחישובי שטחים.

		מרפסות זיז: על עורך הבקשה: - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. - לסמן בקומה ב' את המרפסת המזרחית כמקורה חלקית ולשנות את הקוד בחישוב . - לבטל מרפסת מערבית בקומה ג'. אישור שימור: על עורך הבקשה להגיש תכנית מעודכנת לפי התנאים של מחלקת השימור בכדי לקבל אישור סופי. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	26/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6709 תחילת תוקף: 24/05/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 6709 תחילת תוקף 24/05/2001, אזור מגורים 3 מיוחד. * תקנות חוק תכנון ובניה.

		סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי כאשר הינו בקנ"מ 1:100, נספח זה הינו שותק (מחייב). המוצע לא תואם את נספח הבינוי ועל כן התבקשה הקלה בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל חל סעיף 9 (ח) שלביות ביצוע: "הבניה תהיה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". התבקשה הקלה בניה שלא בהינף אחד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/12/2024, בבחינת הבקשה נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים להוספת עמודת ממ"דים והוספת מרפסות זיז בחזיתות מזרח-דרום-מערב , התבקשה הקלה חריגה מקו בניין, המשך הפירוט בסעיפים ממ"ד ומרפסות. שטחי בניה: לפי תב"ע 6709: מציעה בטבלת זכויות: שטח עיקרי קיים + מוצע - 597.12 מ"ר שטח שירות קיים + מוצע – 130.69 מ"ר שטח קיים ע"פ מדידה ידנית ע"ג ההרמוניקה (לא נמצא היתר מקורי) נמצא כי: שטח עיקרי קיים כ – 286 מ"ר שטח שירות קיים כ – 15.60 מ"ר

		מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס 0.00+ : מוצעת תוספת מעטפת בחזית דרומית ותוספת מעטפת של ממ״ד בחזית צפונית שלא מבוקשת בהיתר זה, לא ניתן לאשר מאחר וניתן להשתמש במעטפת זו, עפ״י הgis רואים שיש סגירה בתריס וגם בסורגים . יש תוספת שטח של כ 2.7 מ״ר לקומה כהיטל מתוספת קומות מעל, עורך הבקשה צריך להכניס שטח זה לחישובים. קומה א מפלס 3.00+ : מוצעת תוספת מעטפת בחזית דרומית ותוספת מעטפת של ממ״ד בחזית צפונית שלא מבוקשת בהיתר זה, לא ניתן לאשר מאחר וניתן להשתמש במעטפת זו, עפ״י הgis רואים שיש סגירה בתריס וגם בסורגים . יש תוספת שטח של כ 2.7 מ״ר לקומה כהיטל מתוספת קומות מעל, עורך הבקשה צריך להכניס שטח זה לחישובים. תוספת שטח מדרגות מלא,על עורך הבקשה להכניס שטחים אלו לחישובים. קומה ב מפלס 6.00+ : עיקרי קיים – 86.81 מ״ר עיקרי מוצע – 53.01 מ״ר שירות קיים – 3.13 מ״ר שירות מוצע – 14.02 מ״ר קומה ג מפלס 9.00+ : עיקרי מוצע – 139.92 מ״ר שירות מוצע – 27.58 מ״ר סה״כ עיקרי קיים+מוצע – 571.14 מ״ר (חישוב משוער) < 597.12 מ״ר סה״כ שירות קיים+מוצע – 55.83 מ״ר (חישוב משוער) < 130.69 מ״ר על עורך הבקשה: -להמציא היתר מקורי של שתי הקומות קרקע ו א׳. -להכניס חישובי שטחי בניה קיימים בקומות קרקע ו א׳ לתוך הבקשה. -להכניס שטחים בקומת קרקע וקומה א׳ שנוצרו כהיטל

		מתוספת קומות מעל לשטח מוצע. -לצרף לבקשה זו את מעטפת הבניין המוצעת בחזית דרומית לחישובי שטחים. -לסדר את השטחים בהרמוניקה לפי ההערות. ממ״ד: מותר עפ״י מדניות מהנדס העיר: ממ״ד בשטח של 9 מ״ר נטו, במידה ונדרש ממ״ד מורחב תותר תוספת של 3 מ״ר לצורך חדר רחצה ומבואה נוספת של 3 מ״ר עבור חדר רחצה, תותר תוספת מבואה בשטח של 5 מ״ר כאשר יש צורך ואין גישה לממ״ד. נספח הבינוי מראה תוספת ממ״ד בקומה ב׳ ו ג׳ בתוך מעטפת הבניה אך זה נחשב לחדר מחוזק מכיוון שאין תכנון קונסטרוקטיבי בקומות מתחת לכן אין מניעה להוסיף ממ״ד מחוץ למעטפת, ולגבי שטחים אחרי בדיקה בסעיף שטחי בניה לעיל נמצא כי יש יתרה בסל הזכויות, על עורך הבקשה לסדר את כל השטחים. מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס 0.00+ חזית צפונית אחורית: מעטפת ממ״ד שלא כלולה בבקשה זו, על עורך הבקשה לצרף ממ״ד זה לבקשה. קומת א׳ מפלס 3.00+ חזית צפונית אחורית: מעטפת ממ״ד שלא כלולה בבקשה זו, על עורך הבקשה לצרף ממ״ד זה לבקשה. קומת ב׳ מפלס 6.00+ חזית צפונית אחורית: מוצע ממ״ד בשטח של 11.87 מ״ר – 2.93 מ״ר עבור קירות , 8.94 מ״ר ממ״ד נטו. קומת ג׳ מפלס 9.00+ חזית צפונית אחורית: מוצע ממ״ד בשטח של 11.87 מ״ר – 2.93 מ״ר עבור קירות , 8.94 מ״ר ממ״ד נטו. עפ״י תמ״א 40 : תותר חריגת ממ״ד מקוו בניין אחורי וצידי עד 1 מ׳ מגבול מגרש באישור ר״ר. אין מקום נוסף למקם ממ״ד הממ״ד מתוכנן במרחק של כ 0.60 מ׳ מגבול מגרש פורסמה הקלה בנידון-אין מניעה לאשר. על עורך הבקשה: -להוסיף מעטפת ממ״ד בקומת קרקע וקומה א׳ לבקשה זו ולהכניס אותם לחישובי שטחים.

		מרפסות זיז : מותר עפ״י נספח הבינוי מרפסות זיז. מוצע בבקשה : קומה ב׳ מפלס 6.00+ (חזית מערבית צידית)מרפסת זיז מקורה – תואמת נספח : רוחב 3.60 מ׳ , עומק 1.50 מ׳ ושטח 5.40 מ״ר (חזית מזרחית צידית) מרפסת זיז מקורה חלקית – תואמת נספח : רוחב 8.05 מ׳ , עומק 1.40 מ׳ ושטח 13.23 מ״ר, שטח מקורה 7.02 מ״ר. קומה ג׳ מפלס 9.00+ (חזית מזרחית צידית) מרפסת זיז לא מקורה – תואמת נספח : רוחב 5.00 מ׳ , עומק 1.40 מ׳ ושטח 7.02 מ״ר. (חזית מערבית צידית) מרפסת זיז לא מקורה - לא תואמת נספח : רוחב 5.00 מ׳ , עומק 1.50 מ׳ ושטח 7.49 מ״ר. תקנות קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ׳ מגבול המגרש, לא ניתן לאשר מרפסת זו מאחר ולא תואמת נספח ולא עומדת בתקנות. (חזית דרומית קדמית) מרפסות זיז לא מקורות – לא תואמת נספח : רוחב 3.50 מ׳ , עומק 1.70 מ׳ ושטח 5.92 מ״ר התבקשה הקלה לעומק מרפסת. תקנות קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ׳ או 40 % מהמרווח לפי הקטן מבניהם. הבליטה מעבר לקו בניין היא 1.19 מ׳ , עומד בתקנות. לעניין עומק - נמצא כי מרפסת הזיז מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי אך עומדת בתקנות ,בעומק מעל 1.50מ׳ פורסמה הקלה כנדרש ללא התנגדויות. לעניין שטח – מדובר במרפסת זיז לא מקורה.

		לעניין צמדים – בבחינת הבקשה נראה כי המרפסת המוצעת נמצאת בעמודה לבדה אך קיימות מרפסות זיז בקומות מתחת, להחלטת הממונה באם לאשר זה. לעניין תכנית צל – הוצגה על גבי ההרמוניקה תכנית צל של כל המרפסות המוצעות והקיימות . על עורך הבקשה: - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. - לסמן בקומה ב' את המרפסת המזרחית כמקורה חלקית ולשנות את הקוד בחישוב . - לבטל מרפסת מערבית בקומה ג'. רוב קנייני: עפ"י תקנה 2(9)(א) - תוספת הדירות בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של הדירות המותר לבניה עפ"י התכנית החלה בחלקה. - שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן הקלה עולה על 80 מ"ר - הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזיטיבית. לפי תכנית 6709 סעיף 9(ה) בתקנון - "מס' יח"ד בבניין יהא 6 יח"ד ולא תותר כל תוספת של יח"ד חדשות" התבקשה הקלה לתוספת יח"ד, מאחר ואין סטיה ניכרת בתכנית הנ"ל ניתן להוסיף דירה אחת, סה"כ 7 יחידות דיור בבניין, והתקבלו חתימות של בעלי הזכויות במגרש. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור. אישור שימור: חוו"ד שימור- אישור הבקשה בתנאים. על עורך הבקשה להגיש תכנית מעודכנת לפי התנאים של מחלקת השימור בכדי לקבל אישור סופי.

		בקרה הנדסית: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: לא נמצא היתר מקורי עבור הבניין הקיים , והמוצע בבקשה הוא הכשרת בניה שכבר קיימת. בבחינת הבקשה נמצא כי על עורך הבקשה לתקן ולהוסיף שטחים בקומת קרקע וקומה א׳ מאחר ולא ניתן לאשר מעטפת כשיש אופציה להשתמש בה ללא היתר בניה, כפי שפורט בסעיף שטחי בניה לעיל, ולהוסיף שטחי בניין קיים לבקשה. יש לבטל מרפסת מוצעת שלא עומדת בתקנות בקומה ג׳. התקבל אישור שימור בתנאים, על עורך הבקשה לעמוד בתנאים של השימור ולהגיש את הבקשה מחדש למחלקת השימור כדי לקבל אישור סופי. על עורך הבקשה 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	03/02/2026	בניה שלא בהינף אחד שינוי מנספח בינוי הקלה לתוספת יח״ד חריגה מקו בנין תוספת שטחי מרפסת זיז עומק מרפסת זיז מעל 1.5 מ תוספת שטחי בניה עבור בנית ממד ומבואה

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	אישור 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	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לא נמצא היתר מקורי עבור הבניין הקיים , והמוצע בבקשה הוא הכשרת בניה שכבר קיימת.

בבחינת הבקשה נמצא כי על עורך הבקשה לתקן ולהוסיף שטחים בקומת קרקע וקומה א׳ מאחר ולא ניתן לאשר מעטפת כשיש אופציה להשתמש בה ללא היתר בניה, כפי שפורט בסעיף שטחי בניה לעיל, ולהוסיף שטחי בניין קיים לבקשה.

יש לבטל מרפסת מוצעת שלא עומדת בתקנות בקומה ג׳.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה:

-להמציא היתר מקורי של שתי הקומות קרקע ו א׳.

-להכניס חישובי שטחי בניה קיימים בקומות קרקע ו א׳ לתוך הבקשה.

-להכניס שטחים בקומת קרקע וקומה א׳ שנוצרו כהיטל מתוספת קומות מעל לשטח מוצע.

-לצרף לבקשה זו את מעטפת הבניין המוצעת בחזית דרומית לחישובי שטחים.

-לסדר את השטחים בהרמוניקה לפי ההערות.

ממ״ד:

על עורך הבקשה:

-להוסיף מעטפת ממ״ד בקומת קרקע וקומה א׳ לבקשה זו ולהכניס אותם לחישובי שטחים.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה:

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

- לסמן בקומה ב' את המרפסת המזרחית כמקורה חלקית ולשנות את הקוד בחישוב .

- לבטל מרפסת מערבית בקומה ג'.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להגיש תכנית מעודכנת לפי התנאים של מחלקת השימור בכדי לקבל אישור סופי.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1995/0749.05**
מספר סידורי	**12**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה, תוספת חדר מחוזק, תוספת מרפסת.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**הוכהויזר יוחנן**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות חכמון תמר**
מתכנן השלד	**פורר ישעיה שלום**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**18**

כתובת האתר

אמרי בינה 16 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30240	94	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3639	תחילת תוקף	31/03/1987			
3639א	תחילת תוקף	18/09/1994			
6730	תחילת תוקף	27/07/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 03/03/2008 ב-ת.ב. 1995/749.04 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 37.69 מ"ר למניין שטח עיקרי, 8.00 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 25/07/2008 ב-ת.ב. 1995/749.03 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 188.45 מ"ר למניין שטח עיקרי,40.00 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 14/03/2001 ב-ת.ב. 1995/749.02 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 30.35 מ"ר למניין שטח

עיקרי.

- בתאריך 10/06/1999 ב-ת.ב. 1995/749.01 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 37.40 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 17/12/1996 ב-ת.ב. 1995/749.00 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 345.56 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים בן 6 קומות , ברח' אמרי בינה 16 בשכונת הקריות החסידיות, גוש: 30240 חלקה: 94.

מצב מוצע:

קומה ב' מפלס 1.60+:

מוצעת תוספת שטח בניה לפי המעטפת המאושרת בקומה מתחת , תוספת ממ"ד ומרפסות בחזית צפון מזרחית עבור משפחת הוכהויזר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה למרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים".

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21/07/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 94.

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.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	26/08/2026	לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת

		בבחינת הבקשה נמצא כי יש הרבה תיקונים ע"ג ההרמוניקה, ולא נשאר בסל זכויות הבניה שטחים למוצע בבקשה, בנוסף לתכנון הלקוי של מרפסות הזיז המוצעות לא ניתן לאשר בינוי זיזי, לכן המלצת הצוות המקצועי לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. נספח בינוי: על עורך הבקשה להוסיף הקלה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין: על עורך הבקשה להוסיף הקלה חריגה מקווי בניין. שטחי בניה: על עורך הבקשה: -לבטל סגירת מרפסת ולהחזיר אותה כמרפסת זיז, לסדר את זה בחישובי שטחים. -לעשות חישוב מלא לכל הבניין ע"מ לוודא שעומדים בזכויות הבניה לפי התב"ע. חדר מחוזק: על עורך הבקשה להחזיר חדר מחוזק מוצע לחזית צפון מזרחית ע"פ תיק 1995/749.03 שיהיה מעל לעמודת הממ"דים שאושרה. מרפסות זיז: לא ניתן לאשר את שתי המרפסות המוצעות. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה : -לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. -לסמן את הבינויים להריסה לא בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה.

		-לסמן את התיקים של ההיתרים הקודמים המאושרים בהרמוניקה .
חוות דעת תכנונית	05/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6730 תחילת תוקף: 27/07/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 3639א תחילת תוקף 18/09/1994, אזור מגורים 2 מיוחד. * תכנית מתאר 62. * תקנות חוק תכנון ובניה. מטרת תכנית 6730 הוא קביעת בינוי לתוספות בניה על גגות הבניינים ללא שינוי בזכויות הבניה ,לא רלוונטי למוצע בבקשה. סטייה ניכרת: בתוכנית 3639א סעיף 8 הקלות: סטיה ניכרת גורפת "כל הוראות תכנית זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית יראה סטיה ניכרת במשמעותה" נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי , נספח זה הינו שותק (מחייב). המוצע לא תואם את נספח הבינוי ועל כן צריך לבקש הקלה

		בשונה מנספח בינוי. על עורך הבקשה להוסיף הקלה בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל חל סעיף 10 (ד): "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד" "היתר הבניה יינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ". המוצע בבקשה היא קומה אמצעית שעד היום הייתה קומת עמודים פתוחה, סעיף זה לא רלוונטי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/01/2026, בבחינת הבקשה נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים להוספת שטחי בניה והוספת מרפסות זיז בחזיתות צפון מזרחית , אך לא התבקשה הקלה חריגה מקו בניין, הבניה המוצעת בקומה זו לפי מעטפת הבניה בשאר הקומות שאושרה בתיק 1995/749.03. על עורך הבקשה להוסיף הקלה חריגה מקווי בניין. שטחי בניה: לפי תב"ע 3639א: מציעה בסעיף 10(ב) טבלת זכויות: שטח עיקרי קיים - 1538 מ"ר שטח עיקרי מוצע - 689.5 מ"ר סה"כ עיקרי – 2227.44 מ"ר שטח שירות קיים - 229.9 מ"ר מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס 1.60+: מוצעת תוספת בניה וממ"ד ,מעטפת הבניה אושרה בתיק 1995/749.03 בחזית צפון מזרח. שטח עיקרי מוצע – 40.14 מ"ר

		ממ״ד מוצע – 10.75 מ״ר בתוך שטח עיקרי מוצע, מוצעת סגירת מרפסת זיז, לא ניתן לאשר בינוי זיזי, לכן צריך להוריד שטח זה מהחישובים העיקריים. במדידה ידנית ע״ג ההרמוניקה שטח כולל יצא כ -2500 מ״ר וזה יותר ממה שתב״ע נותנת. על עורך הבקשה: -לבטל סגירת מרפסת ולהחזיר אותה כמרפסת זיז, לסדר את זה חישובי שטחים. -לעשות חישוב מלא לכל הבניין ע״מ לוודא שעומדים בזכויות הבניה לפי התב״ע. חדר מחוזק: מותר לפי התקנות חדר מחוזק בשטח של 9 מ״ר נטו. לפי תיק קודם 1995/749.04 אושר ממ״ד בקומה ד מפלס 7.60+ בחזית מזרחית. לפי תיק 1995/749.03 אושרה כל העמודה של התוספת שכללה ממ״ד בחזית הצפון מזרחית. מוצע בבקשה: קומה ב׳ מפלס 1.60+ חזית מזרחית: מוצע חדר מחוזק בשטח של 10.75 מ״ר – 3.02 מ״ר עבור קירות , 7.73 מ״ר ממ״ד נטו. החדר המחוזק חורג מקו בניין במטר אך הוא מתוכנן לפי מעטפת הבניה שאושרה בתיק 1995/749.03. בהתייעצות עם הממונה התבקש להחזיר מיקום חדר מחוזק לפי המיקום המוצע בתיק 1995/749.03 . על עורך הבקשה להחזיר חדר מחוזק מוצע לחזית צפון מזרחית ע״פ תיק 1995/749.03 שיהיה מעל לעמודת הממ״דים שאושרה. מרפסות זיז: מותר עפ״י תקנות: שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ״ר (מקורה) ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ״ר .

		מרפסת פתוחה - ללא הגבלה בכפוף לעמידה במדיניות מהנדס עיר ובתכנית צל לכלל דיירי הבניין ולבדיקת הצוות המקצועי. עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ׳ ובעומק של 2 מ׳ בכפוף לפרסום הקלה מוצע בבקשה: קומה ב׳ מפלס 1.60+ : (חזית צפון-מזרח-קדמית)מרפסת זיז לא מקורה: רוחב 4.67 מ׳ , עומק 1.50 מ׳ ושטח 6.98 מ״ר לפי תקנות: ניתנת חריגה עד 2 מ׳ (בכפוף לפרסום הקלה) או 40% מהמרווח לפי הקטן. מאחר ואין קן מגרש משורטט בקומה זו ע״ג ההרמוניקה, במדידה ידנית ע״ג תכנית המדידה יצא כי המרפסת חורגת מעבר לקו המגרש, ומרחק פנימי בין המרפסת לקו מגרש הוא 0.70 מטר לא ניתן לאשר מרפסת זו. (חזית דרום-מזרח-צידית) מרפסת זיז לא מקורה: רוחב 4.39 מ׳ , עומק 1.95 מ׳ ושטח 8.56 מ״ר. תקנות קו בניין צידי: ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ׳ מגבול המגרש, אך מכיוון שלא ניתן לאשר סגירת מרפסת זיז והפיכתה לשטח עיקרי(ראה סעיף שטחי בניה) לא ניתן לאשר מרפסת צמודה זו למוצע. לעניין עומק - נמצא כי מרפסות הזיז מוצעות בחריגה מקוו בניין ומגרש ,עומדת בעומק המותר פורסמה הקלה כנדרש ללא התנגדויות, אך לא ניתן לאשר אותן. לעניין שטח – מדובר במרפסות זיז לא מקורות, כך ששטחה אינה נמנה ב-14 מ״ר מקורה. לעניין צמדים – בבחינת הבקשה נראה כי נמצא מרפסות שאושרו בעבר אך לא נבנו בפועל. לעניין תכנית צל – הוצגה על גבי ההרמוניקה תכנית צל של המרפסות הקיימות. לא ניתן לאשר את שתי המרפסות המוצעות. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי.

		אישור שימור : לא רלוונטי בקרה הנדסית : אין דרישה בתב״ע. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה לא עומד בשטחים המותרים לפי התב״ע החלה במקום, צריך לחשב כל הבניין על מנת לוודא עמידה בסך זכויות הבניה המותרים (ראה סעיף שטחי בניה לעיל). המרפסות המוצעות בשתי חזיתות הבניין לא עומדים בתנאים ,לכן לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה זו (ראה סעיף מרפסות לעיל). עורך הבקשה לא מסמן את קו מגרש בכל הקומות. על עורך הבקשה : -לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תכנית a. -לסמן את הבינויים להריסה לא בהיתר זה ע״ג ההרמוניקה. -לסמן את התיקים של ההיתרים הקודמים המאושרים בהרמוניקה . התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/06/2026	הקלה למרפסת בעומק 2.00 מטר במקום ה1.5 מטר המותרים.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת

בבחינת הבקשה נמצא כי יש הרבה תיקונים ע"ג ההרמוניקה, ולא נשאר בסל זכויות הבניה שטחים למוצע בבקשה, בנוסף לתכנון הלקוי של מרפסות הזיז המוצעות לא ניתן לאשר בינוי זיזי, לכן המלצת הצוות המקצועי לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.

נספח בינוי:

על עורך הבקשה להוסיף הקלה בשונה מנספח בינוי.

קווי בניין:

על עורך הבקשה להוסיף הקלה חריגה מקווי בניין.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה:

-לבטל סגירת מרפסת ולהחזיר אותה כמרפסת זיז, לסדר את זה בחישובי שטחים.

-לעשות חישוב מלא לכל הבניין ע"מ לוודא שעומדים בזכויות הבניה לפי התב"ע.

חדר מחוזק:

על עורך הבקשה להחזיר חדר מחוזק מוצע לחזית צפון מזרחית ע"פ תיק 1995/749.03 שיהיה מעל לעמודת הממ"דים שאושרה.

מרפסות זיז:

לא ניתן לאשר את שתי המרפסות המוצעות.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה:

-לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

-לסמן את הבינויים להריסה לא בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה.

-לסמן את התיקים של ההיתרים הקודמים המאושרים בהרמוניקה .

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1996/0945.02**
מספר סידורי	**13**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת יח"ד, הרחבות דיור ומעלית מכח תב"ע 311688**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**עזרן אליהו**
עורך הבקשה	**אדריכל חיימן ישראל**
מתכנן השלד	**מהנדס קוזולובסקי דוב בער**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

קארו יוסף 12 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30091	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
311688	תחילת תוקף	13/08/2016			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 25/10/1998 ב-ת.ב. 1996/945.00 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 131.51 מ"ר למניין שטח עיקרי, 8 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים בן 2.5 קומות (חצי קומה בגוב 1.82 מ' בין שתי הקומות) מעל קומת מרתף מחסנים, ברח' קארו יוסף 12 בשכונת בית ישראל , גוש: 30091 חלקה: 32.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס 2.55-:

חזית צפונית:

מוצעת הרחבה למחסן קיים ותוספת מעלית.

קומת קרקע מפלס 0.00+:

חזית צפונית:

מוצעת הרחבה לדירה קיימת עבור יח"ד מס' 1.

קומה א' מפלס 2.95+:

חזית צפון מערב:

מוצעת תוספת קומת מגורים, חדר מחוזק ,מעלית ומרפסת גג עבור יח"ד מס' 2.

קומה ב' מפלס 5.95+:

חזית צפונית+דרומית:

מוצעת הרחבה לדירה קיימת ,תוספת מרפסת זיז וחדר מדרגות עבור יח"ד מס' 3.

קומה ג' מפלס 9.13+:

מוצעת הכשרת קומה קיימת, כולל מרפסת גג ומרפסת זיז ותוספת חדר מדרגות עבור יח"ד מס' 4.

קומה ד' מפלס 11.80+:

מוצעת הכשרת קומה בחלל גג רעפים שכוללת חדר מחוזק ומרפסת גג עבור יח"ד מס' 4.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה:

"הקלה מנספח בינוי".

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' 32.

הליך הפניה למשלוח הודעות לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	26/08/2026	המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה הוא הכשרת בניה קיימת ,תואם תב״ע חלקית , צריך לסדר שטחי שירות ועיקרי ולנייד במידת הצורך מעיקרי לשירות, צריך לאטום שני חדרים בתכנית חלל גג הרעפים שעפ״י הנספח התקבלה החלטה זו ע״י הוועדה והלשכה המשפטית. שטחי בניה : על עורך הבקשה : -לסמן שני חדרים בחלל הגג לאטימה ולהוריד אותם מסך השטחים. -לעשות ניוד שטחים מעיקרי לשירות בכדי לעמוד בזכויות בניה, ולכתוב את זה בתופס 1. -לשנות את הקוד ממעברים ציבוריים למבואות וחדרי מדרגות בחישובי שטחים. מעלית : על עורך הבקשה להחליט בין אם הוא מוריד מעלית קומה אחת מתחת למוצע, או להשאיר מעלית זו ולהוסיף מבואה ישירה שמחברת בין שטח יח״ד בקומה ג׳ למעלית ולחשב אותו כשטח עיקרי. מרפסות זיז : על עורך הבקשה -להטמיע ע״ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע״י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת.

		-לתקן בחישובי שטחים את הקוד הרלוונטי למרפסת זיז מקורה -ולא מקורה ולסדר את השטחים בקומה ב' לפי זה. הריסות: תנאי למתן היתר פרוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו. אישור הסדרי תנועה: תנאי לקבלת היתר בניה מימון לקרן חניה. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינויים להריסה בהיתר זה (של המבקשים).
חוות דעת תכנונית	22/07/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383 תחילת תוקף: 28/10/1994 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 311688 תחילת תוקף 13/08/2016, אזור מגורים ד'. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת:

		בתוכנית הנ"ל סעיף 4.1.2(ו) סטיה ניכרת: -קווי הבניין הינם מחייבים. -גובה רום גג הרעפים לא יעלה על גובה הגג בחלקה 33 המאושרים בתכנית 101-0053090. -מס' הקומות המרבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב. -החלקים המסומנים בתכנית להריסה הינם מחייבים. -נספח הבינוי הינו מחייב לעניין גבהים ונפחים. -נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין השימור. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין: שימור, קווי בניין, גובה, מס' קומות ופתרון החזיתות והמערכות הטכניות. התכנון תואם נספח חוץ מתוספת מעלית והכשרת שני החדרים בחלל גג רעפים שלפי הנספח התבקש אטימה ע"פ החלטת וועדה והלשכה המשפטית, לכן לא ניתן לאשר שני חדרים אלו. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע 7.1 : -"הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/08/2023 , בבחינת הבקשה לא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים לתוספת שטחים ,מרפסות וקומות , המעלית המוצעת חורגת מקווי בניין ולמראת שזה נחשב לסטיה ניכרת אך התב"ע כפופה לתכנית 5022 א' לכן ניתן לאשר מעלית. שטחי בניה: לפי התב"ע הנ"ל - מציעה בטבלת זכויות (5): שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 492 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 42 מ"ר

		שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת - 24 מ״ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 51 מ״ר מוצעת בבקשה: מעל לכניסה הקובעת: עיקרי מוצע+קיים – 419.83 מ״ר שירות מוצע+קיים – 82.05 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת: סה״כ שטח שירות קיים+מוצע – 64.94 מ״ר. שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת עומד בזכויות הבניה, צריך להוריד את חישוב שני החדרים המיועדים לאטימה בחלל הגג. שטח שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא עומד בזכויות הבניה. על עורך הבקשה: -לסמן שני חדרים בחלל הגג לאטימה ולהוריד אותם מסך השטחים. -לעשות ניוד שטחים מעיקרי לשירות בכדי לעמוד בזכויות בניה, ולכתוב את זה בתופס 1. -לשנות את הקוד ממעברים ציבוריים למבואות וחדרי מדרגות בחישובי שטחים. מעלית: מאחר והתב״ע החלה במקום כפופה לתכנית 5022 ניתן להציע מעלית מחוץ לקווי בניין, מעלית במרחק 1.65 מגבול המגרש. המעלית המוצעת מתחברת בכל הקומות או לפודסט של המדרגות או ישירות לתוך יח״ד, בקומה ג׳ המעלית מגיעה למרפסת גג ולא ניתן לאשר יציאה ישירה ממעלית למרפסת לכן - יש שתי אופציות שעורך הבקשה יכול לעשות: 1- לעצור מעלית בקומה ב׳ ולא למשוך אותה עד קומה ג׳. 2- לתכנן מבואה ישירה מיח״ד אל המעלית שתחושב כשטח עיקרי של הדירה , במידה ויבחר באופציה זו על עורך הבקשה להכניס חישוב שטח זה לסה״כ שטחים עיקריים. על עורך הבקשה להחליט בין אם הוא מוריד מעלית קומה אחת

		מתחת למוצע, או להשאיר מעלית זו ולהוסיף מבואה ישירה שמחברת בין שטח יח״ד בקומה ג׳ למעלית ולחשב אותו כשטח עיקרי. חדר מחוזק: חדר מחוזק מותר 9 מ״ר. מוצע בבקשה: קומה א׳ מפלס 2.95+: דירה 2: ממ״ד נטו – 9.00 מ״ר, קירות -4.32 מ״ר , עיקרי ממרחב מוגן 2.13 מ״ר , סה״כ 15.45 מ״ר. קומה ד׳ מפלס 11.80+: דירה 4: ממ״ד נטו – 9.00 מ״ר, קירות -3.81 מ״ר , עיקרי ממרחב מוגן 0.58 מ״ר , סה״כ 13.39 מ״ר. המוצע בבקשה בקומה א׳ לא תואם תב״ע במדויק מאחר ודרישת בקרה הנדסית להגדיל את החדר המחוזק, קומה ד׳ תואמת תב״ע , אין מניעה לאשר את המוצע. מרפסות זיז: מרפסות זיז תואמות תב״ע 311688 מוצע בבקשה: קומה ב׳ מפלס 5.95+: (חזית דרומית) מרפסת זיז מקורה חלקית (חושב לפי מרפסת מעל) עומק 1.13 מ׳ , רוחב 7.43 מ׳ ובשטח 8.35 מ״ר – שטח מקורה 4.91 מ״ר. המרפסת המוצעת בתוך קווי הבניין העיליים ותואמת תב״ע. קומה ג׳ מפלס 9.13+: (חזית דרומית) מרפסת זיז לא מקורה עומק 1.10 מ׳ , רוחב 4.42 מ׳ ובשטח 4.91 מ״ר. המרפסת המוצעת בתוך קווי הבניין העיליים ותואמת תב״ע. מוצעות מרפסות גג בקומות א+ג+ד לא מקורות. על עורך הבקשה

		-להטמיע ע״ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע״י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. -לתקן בחישובי שטחים את הקוד הרלוונטי למרפסת זיז מקורה -ולא מקורה ולסדר את השטחים בקומה ב׳ לפי זה. הריסות: תנאי למתן היתר פרוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו. אישור הסדרי תנועה: תנאי לקבלת היתר בניה מימון לקרן חניה. אישור שימור: התקבל אישור. בקרה הנדסית: התקבל אישור. חוות דעת אדריכלית: בבחינת הבקשה לגבי תוספת שטח בניה נראה כי המוצע תואם תב״ע בשטחים העיקריים ולא חורג מקווי בניין, בתכנית תוספת שטח בחלל גג רעפים צריך לאטום שני החדרים לפי נספח הבינוי, החדרים המחוזקים המוצעים תואמים את הנספח , אך לפי דרישת בקרה הנדסית הוגדל בקומה א׳ ,על עורך הבקשה לסדר שטחים וקודים של שטחים ע״ג ההרמוניקה, עורך הבקשה מציע מעלית במקום טוב מבחינת מרחקים מגבול המגרש אך עליו לסדר את התכנון בקומה ג׳ לפי הפירוט בסעיף מעליות לעיל. על עורך הבקשה לסמן ע״ג ההרמוניקה בינויים להריסה בהיתר זה (של המבקשים). התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	06/01/2026	הקלה מנספח בינוי27

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	אישור 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	תנאי למתן היתר בניה ביצוע הריסה ופירוק הנדרשת לפי החלטת הועדה	
15	תנאי לקבלת היתר בניה מימון לקרן חניה	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה הוא הכשרת בניה קיימת ,תואם תב״ע חלקית , צריך לסדר שטחי שירות ועיקרי ולנייד במידת הצורך מעיקרי לשירות, צריך לאטום שני חדרים בתכנית חלל גג הרעפים שעפ״י הנספח התקבלה החלטה זו ע״י הוועדה והלשכה המשפטית.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה:

-לסמן שני חדרים בחלל הגג לאטימה ולהוריד אותם מסך השטחים.

-לעשות ניוד שטחים מעיקרי לשירות בכדי לעמוד בזכויות בניה, ולכתוב את זה בתופס 1.

-לשנות את הקוד ממעברים ציבוריים למבואות וחדרי מדרגות בחישובי שטחים.

מעלית:

על עורך הבקשה להחליט בין אם הוא מוריד מעלית קומה אחת מתחת למוצע, או להשאיר מעלית זו ולהוסיף מבואה ישירה שמחברת בין שטח יח״ד בקומה ג׳ למעלית ולחשב אותו כשטח עיקרי.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה

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

-לתקן בחישובי שטחים את הקוד הרלוונטי למרפסת זיז מקורה -ולא מקורה ולסדר את השטחים בקומה ב׳ לפי זה.

הריסות:

תנאי למתן היתר פרוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו.

אישור הסדרי תנועה:

תנאי לקבלת היתר בניה מימון לקרן חניה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לסמן ע״ג ההרמוניקה בינויים להריסה בהיתר זה (של המבקשים).

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2024/0367.00**
מספר סידורי	**14**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הריסה ובניה מחדש בניין לשימור סה""כ 7 יח""ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר ראשקו אברהם**
עורך הבקשה	**אדריכל קלפר ארז**
מתכנן השלד	**מהנדס ברק אילן**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**2**

כתובת האתר

רמבן 34 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	94	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30038ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה:

בתאריך 17/06/2009 בת.ב. 1987/0416.05 עבור "יציקת תקרה ויסודות חדשים", בהיתר זה לא אושרו שטחים.

בתאריך 04/02/2007 בת.ב. 1987/0416.03 עבור "שינוי פתחים במבנה קיים", בהיתר זה לא אושרו שטחים.

בתאריך 10/05/2005 בת.ב. 1987/0416.02 עבור "תוספת מעלית חיצונית", בהיתר זה אושר 5.38 מ"ר לשטחים שירות.

בתאריך 02/12/1987 בת.ב. 1987/0416.00 עבור "שיפוץ מבנה קיים" בהיתר זה לא אושרו שטחים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 2 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ברחוב רמבן 34 בשכונת רחביה, גוש: 30038, חלקה: 94.

מצב מוצע:

הריסת הבינוי הקיים.

קומת 1-, מפלס 3.30-:

מוצע חפירה עבור קומת חניה תת-קרקעית הכוללת מחסנים, מערכות טכניות והורדת קירות ממ"ד, וכן לובי כניסה לבניין, מעלית ומדרגות משותפות.

חזית דרומית:

מוצעים מחסנים וחדר טכני.

חזית מזרחית:

מוצע הריסת מדרגות חיצוניות פתוחות ובניתם מחדש, נישה לבלוני גז וחדר אשפה.

קומת קרקע, מפלס 0.00+:

מוצע הריסת הבינוי קיים תוך שימור חזיתות לשימור.

מוצעת קומה חדשה עבור יח"ד מס' 1 הכוללת ממ"ד.

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית, מבואה ופירי מערכות.

קומה א', מפלס 3.90+:

מוצע הריסת הבינוי קיים תוך שימור קירות חזיתות לשימור.

מוצעת קומה חדשה עבור יח"ד מס' 2 ו- 3 הכוללות ממ"ד.

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית, מבואה ופירי מערכות.

חזית צפונית:

עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת גג לא מקורה ומרפסת זיז לא מקורה בהמשך למרפסת גג הכוללות פרגולה.

קומה ב', מפלס 7.30+:

מוצעת קומה חדשה עבור 2 יח"ד חדשות מס' 4 ו- 5 הכוללות ממ"ד.

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית, מבואה ופירי מערכות.

חזית דרומית:

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית.

קומה ג', מפלס 10.70+ :

מוצעת קומה חדשה עבור 2 יח״ד חדשות מס׳ 6 ו- 7 כאשר יח״ד מס׳ 6 כוללת ממ״ד, ויח״ד מס׳ 7 כוללת מדרגות פנימיות לקומה ד׳.

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית, מבואה ופירי מערכות.

חזית דרומית :

עבור יח״ד מס׳ 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ד', מפלס 14.10+ :

מוצעת קומה נוספת עבור יח״ד מס׳ 7 כולל ממ״ד.

מוצע מעלית, מבואה ופירי מערכות.

חזית מערבית ודרומית :

עבור יח״ד מס׳ 7 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת פרגולה.

קומת גג, מפלס 17.50+ (יח״ד מס׳ 7) :

מוצע מדרגות פנימיות כהמשך מקומה ד׳ המהוות גישה לקומה ושימוש בגג הכולל בריכה פרטית לא מקורה ומרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. ״בניה מעבר לקווי הבנין בחלק בחזית המזרחית והמערבית״.

2. ״הריסת מבנה קיים בן 3 קומות תוך שימור מעטפת והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף״.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 26/11/2024.

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 94.

בוצע פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה	27/08/2026	

תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת		לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי הבינוי המוצע בקומת החניה חורג באופן משמעותי מקו בנין המותר בתב"ע ובכך מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית. בנוסף, עורך הבקשה בצמצום הבינוי למסגרת שטחים מותרים, הנמכת גובה קומה, הקטנת שטחי פרגולות, הסרת מרפסת זיז מחזית צפונית והסרת פרגולה מחזית דרומית. כנגזרת מכך נדרש להמציא אשורים עדכניים מהמחלקות השונות - שימור, הסדרי תנועה ואיכות סביבה. לבקשה התקבלה התנגדות אחת, המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. קווי בניין (סטיה נכרת): קומת 1- מפלס 3.30-: על עורך הבקשה: - לצמצם את השטח המוצע לבניה בקומת החניה מפלס 3.30- החורג מקו בנין צידיים ואחורי ומהווה סטיה נכרת מתכנית, ולוודא כי 50% משטח החלקה הקיים במרווח מעבר לקו הבניין עילי יהיה שטח מילוי אדמה ללא בניה תת קרקעית מתחת כלל, בהתאם לסעיף 4.1.2 ה (2) (ב') בתב"ע. - להציג בחתכים מעל תקרת הבטון של קומת החניה מצע גנני בעובי 50 ס"מ לפחות. שטחי בניה: על עורך הבקשה: - לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע דהיינו סך של 51,039.8 מ"ר שטח מירבי (עיקרי ושירות). - לחשב את שטח חדר משאבות המוצע בקומת מרתף במניין שטח שירות מוצע.

		- לחשב את שטח חדר טכני המוצע בקומת מרתף במניין שטח שירות מוצע ולא עיקרי. - לחשב את שטח המרפסת המקורה בקומה ב' חזית דרומית, במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש בתב"ע בסמכות מחוזית שאושרה אחרי שנת 2010 ולוודא עמידה בשטחי בניה מותרים עפ"י התב"ע. - לחשב כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע את המדרגות הפנימיות בקומה ד' עבור יח"ד מס' 7. - לחשב את קומת המרתף, קומת הקרקע וקומה א' במלואם במניין שטח עיקרי מוצע. מס' קומות (סטיה נכרת): על עורך הבקשה לייצר הנמכת תקרה בכל שטח קומת החניה ע"מ שלא תחשב כקומה ולהציג את הנמכת התקרה באופן זהה בכל החזיתות והחתכים. גבהים (סטיה נכרת): מוצע גובה קומת הקרקע מפלס 0.00+, בסך של 3.90 מ' גובה ברוטו. - על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לסך של 3.50 מ' ובהתאמה את גובה שאר הקומות כמותר עפ"י התב"ע. גגות: על עורך הבקשה: - להציע גישה לגג לכל הדיירים בבניין כנדרש עפ"י התב"ע. - להציג תכנון עבור מיקום קולטי שמש בגג המבנה ותכנון עבור דודים בתוך יח"ד בהתאם להוראות התב"ע. מחסן: על עורך הבקשה להסיר את הדלת יציאה של מחסן מס' 6 ולהראות חלון רפפה תקני לכל המחסנים.

		מרפסת זיז: קומה א', מפלס 3.90+, חזית צפונית (יח"ד מס' 2): על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז מהבקשה היות ואינה עומדת במדיניות מ"ע. מרפסת גג: קומת גג, מפלס 17.50+ (יח"ד מס' 7): על עורך הבקשה להסיר את חישוב שטח המדרגות (מלבד הפודסט) המחושבות כמרפסת גג. פרגולה: מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס 7.30+, חזית צפונית: לעניין מרפסת גג – על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה לשטח מרפסת הגג בלבד ללא מרפסת זיז בהתאם להוראות התב"ע. לעניין שטח הפרגולה - על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה המוצעת בחזית הצפונית לסך של 10 מ"ר כמותר עפ"י התב"ע או לחילופין לחשב את השטח מעבר ל- 10 מ"ר במניין שטח שירות מוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה מותרים. קומת גג, מפלס 17.50+, חזית דרומית ומערבית: לעניין מיקום הפרגולה - על עורך הבקשה להסיר את הפרגולה המוצעת בחזית הדרומית (חזית רחוב). לעניין שטח הפרגולה – על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה המוצעת בחזית המערבית לסך של 10 מ"ר כמותר עפ"י התב"ע או לחילופין לחשב את השטח מעבר ל- 10 מ"ר במניין שטח שירות מוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה מותרים. תכסית: מותר עפ"י התב"ע: 37% תכסית * 639 מ"ר (שטח החלקה) = 236.43 מ"ר. על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של התכסית המותרת עפ"י התב"ע.

		ניהול מי נגר: מותר עפ"י התב"ע: סעיף 4.1.2 (טו): "בתחום החלקות יותרו שטחי קרקע חדירים בהיקף שלא יקטון מ- 15% לשם החדרת מי נגר". על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת שימור עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת הסדרי תנועה עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר. אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת איכות הסביבה עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. טענת המתנגד: "הבקשה המוצעת היא להריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, לאור פסיקת ועדת ערר "תכניות החיזוק (תמ"א 38 ותכנית 10038) אינן מאפשרות הקניית זכויות במסלול של הריסה ובנייה מחדש ביחס למבנה לשימור" - המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 9988 ולא לפי תמ"א 38. "הבקשה סותרת מכל וכל את תכנית 9988 מבחינות נוספות, לרבות: קו הבניין הצידי המזרחי; מספר הקומות; אחוזי הבניה; וכאמור הוראות השימור, כל אחת מהחריגות הללו

		מהווה "סטייה ניכרת" מהתכנית, שאין בסמכות הוועדה המקומית לאשרה". - טענה נכונה, המוצע בבקשה חורג לעניין סעיפים אלו, עורך הבקשה נדרש בתיקון התכנית ע"מ שתהיה תואמת לתב"ע 9988 במדויק. " 4 הקומות החדשות של הבניין מוצעות במרחק של 2 מטרים ואף פחות מגבול המגרש המזרחי, חריגה המהווה "סטייה ניכרת." - התקבל אישור ועדת שימור למוצע בבקשה כאשר עפ"י תב"ע 9988 סעיף 4.1.2 ה (1) (ד') ניתן לאפשר גמישות בקווי הבניין בבנינים לשימור בכפוף לועדת שימור. "בקומת הקרקע במפלס הרחוב מוצע קו בניין 0 לכיוון מגרש המתנגד" - בקומת החניה המוצע בבקשה הינו בקו בנין 0 המתאפשר בהתאם לסעיף סעיף 4.1.2 ה (2) (ב') בתב"ע 9988 אך עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי ולעמוד בהוראות התב"ע במדויק. "בניין החדש המוצע הינו בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, תוך סטייה ניכרת מתכנית 9988 המתירה באזור מגורים ב' 5 קומות בלבד" - עורך הבקשה מציג את קומת החניה בגובה 2.20 מ' מכאן כי לא נספרת כקומה וכך ניתן לראות בחתך כי מוצע 5 קומות עפ"י הוראות התב"ע. "סטייה ניכרת מאחוזי הבניה המותרים". - מוצע בבקשה חריגה קלה מאחוזי הבניה המותרים בסך של כ-9 מ"ר, עורך הבקשה נדרש לכנס את הבינוי למסגרת שטחים מותרת. "נוסח פרסום ומטעה, מדובר בפגם חמור בפרסום, הפוגע קשות בעקרון השקיפות ובזכות הטיעון". - הבקשה לא נדרשת בפרסום הקלות כלל מה גם שעפ"י תיקון 160 לחוק לא ניתן לבקש בינוי בבקשה זו מכח הקלות כלל. "מרבית חזיתות הבניין אינן נשמרות, והן מיועדות להריסה, על אף שלפי תכנית 9988 הבניין כולו מיועד לשימור". "הבניין הקיים בחלקה ומסומן במעוין אדום ובקו ורוד הוא בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה, ולא ייהרס בשום מקרה. ראה סעיף 6.1 (א) בתקנון" - התקבל אישור מח' שימור לבקשה.

חוות דעת תכנונית	27/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 , אזור מגורים ב'. מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 6.7: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1. גובה בניה. 2. מספר הקומות המירבי. 3. גובה קומה מירבי. 4. קווי בניין. 5. הוראות בניינים לשימור. 6. תכסית בניה. 7. העתקת מבנים לשימור. 8. איסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות. 9. גובה מעקה לבריכות.

		המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה, גובה קומה מירבי וקווי הבניין - (ראה סעיף גבהים וסעיף קווי בניין). קווי בניין (סטיה נכרת): הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/02/2024 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא: מותר עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 ה (2) (ב') : "קו בניין קידמי – בהתאם לקו הבניין המירבי העילי. חל איסור על בניה תת קרקעית מעבר לקו הבניין המירבי הקידמי שבחלקה. קו בניין צדדי ו/או אחורי – קו בנין אפס ובלבד ש- 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקוי הבניין המרביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בניה תת קרקעית מתחתיהם כלל. יתרת השטח הפנוי מבניה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי 50 ס"מ לפחות מעל לפני תקרת בטון". סעיף 4.1.2 ה (1) (ד') : "תתאפשר גמישות בקווי בניין של בנינים לשימור שנבנו לפני שנים רבות, טרם חקיקת חוק התכנון והבניה, בכפוף לאישור ועדת שימור ומהנדס העיר לפיו לא מתאפשר בנוי ראוי, המכבד את הבניינים, באופן אחר". מוצע בבקשה: קומת 1- מפלס 3.30-: מוצע בינוי במרווח מעבר לקווי בניין צידיים ואחורי כאשר עפ"י סעיף 4.1.2 ה (2) (ב') ניתן לחרוג מקו בניין צידי ו/אחורי בלבד ובתנאי ש - 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקוי הבניין המרביים העיליים יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בניה תת קרקעית מתחתיהם כלל כאשר בבחינת הבקשה נמצא כי שטח החלקה מעבר לקו בנין מוצע ברובו כאשר עורך הבקשה לא השאיר 50% מהשטח למילוי אדמה. בנוסף, השטח הפנוי מבניה שעליו תקרת החניון בקומת החניה נדרש שיהיה מכוסה במצע גנני בעובי 50 ס"מ לפחות מעל תקרת החניון. על עורך הבקשה: - לצמצם את השטח המוצע לבניה בקומת החניה מפלס 3.30- החורג מקו בנין צידיים ואחורי ומהווה סטיה נכרת מתכנית, ולוודא כי 50% משטח החלקה הקיים במרווח מעבר לקו הבניין עילי יהיה שטח מילוי אדמה ללא בניה תת קרקעית מתחת כלל, בהתאם לסעיף 4.1.2 ה (2) (ב') בתב"ע. - להציג בחתכים מעל תקרת הבטון של קומת החניה מצע גנני בעובי 50 ס"מ לפחות. קומת קרקע מפלס 0.00+, קומה א' מפלס 3.90, קומה ב' מפלס

		7.30+, קומה ג׳ מפלס 10.70+, קומה ד׳ מפלס 14.10+, קומת גג מפלס 17.50+ : חזית דרומית, מזרחית ומערבית : מוצע בינוי במרווח מעבר לקוו בנין קידמי וקווי בניין צידיים כאשר ניתן להכיר בסעיף 4.1.2 ה (1) (ד׳) המאפשר גמישות בבניינים לשימור בכפוף לאישור וועדת שימור, היות והמבנה נשוא הבקשה הינו מבנה לשימור והבינוי המוצע בחריגה מקווי הבניין בכל הקומות אושר ע״י וועדת שימור – אין מניעה לאשר. קומה א׳ מפלס 3.90+, חזית צפונית (יח״ד מס׳ 2) : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהמשך למרפסת גג, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי – (ראה סעיף מרפסות זיז). קומה ב׳, מפלס 3.90+, חזית צפונית : מוצעת פרגולה החורגת מקו בנין אחורי – (ראה סעיף פרגולה). קומת גג, מפלס 17.50+, חזית מזרחית ומערבית : מוצעת פרגולה החורגת מקווי בנין צידיים – (ראה סעיף פרגולה). שלביות ביצוע : בתוכנית הנ״ל אין סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתוכנית חל נספח בינוי מחייב (נספח מס׳ 3). המוצע בבקשה נוגע לעניין קווי בנין, מספר קומות, חניון תת-קרקעיות ונסיגות בבינוי – ראה סעיפים רלוונטיים. שטחי בניה : מותר עפ״י תב״ע : סעיף 4.1.1 (ד) (4) : ״זכויות הבניה המפורטות כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה – שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים שייספרו כשטחי שירות״. (א) :״במקרה של אילוץ טופוגרפי כאמור בסעיף 4.1.2 ג׳ 3 תותר תוספת של עד 24 מ״ר שטחי שירות עבור חדר מדרגות ו/או מבואה למעלית, עבור כל קומה נוספת, מתחת למפלס הכניסה הקובעת״.

		(ב) : ״שטחי מחסנים וחדרי מכונות – תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע עבור מחסנים ו/או חדרי מכונות ובלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10 מ״ר לכל יח״ד בבנין ושטח חדרי מכונות לא יעלה על 30 מ״ר לכל הבנין. שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות בנוסף לזכויות הבניה״. (ו) : ״חניה מקורה/חניה תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבניה״. ש. מרבי מותר עפ״י תבע : עפ״י חישוב אינטרפולציה בסך של 162.73%. 963 * 162.73% (שטח החלקה) = 51,039.8 מ״ר שטח מירבי (עיקרי ושירות). עיקרי קיים : סך של 371.59 מ״ר. עיקרי מוצע : סך של 452.57 מ״ר. שירות מוצע : סך של 600.19 מ״ר. סה״כ ש. מירבי (עיקרי ושירות) : בסך של 1,424.35 מ״ר. עפ״י סעיף 4.1.1 (ד) (4) (א)/(ב)/(ו) תותר תוספת של 24 מ״ר שטח שירות עבור חדר מדרגות בתת-קרקע, תותר בנית מחסנים עד 10 מ״ר לכל יח״ד וחדרי מכונות עד 30 מ״ר וכן חניה תת קרקעית כאשר שטחים אלו יחושבו במניין שטח שירות בנוסף לזכויות הבניה. חישוב : 24 (ח. מדרגות בקומת המרתף) + 69.67 (אחסנה) + 11.09 (מערכות) + 265.94 (חניה תת-קרקעית) = 370.7 מ״ר הניתנים מעבר לזכויות. חישוב : 1,424.35 מ״ר (סה״כ שטח מירבי) – 370.7 (שירות ניתן מעבר לזכויות) = 1,053.65 מ״ר שטח מירבי לאחר הפחתות. 1,053.65 (שטח מירבי לאחר הפחתות) - 1,039.85 (מירבי מותר) = 13.8 מ״ר חורגים מהמותר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את שטח חדר המשאבות כלל וכן חדר טכני המוצע בקומת מרתף מחושב במניין שטח עיקרי כאשר נדרש לחשבו במניין שטח שירות ושטח זה יינתן מעבר לזכויות הבניה. וכן המרפסת המוצעת בקומה ב׳, מפלס 7.30+ בחזית הדרומית עבור יח״ד מס׳ 5 מקורה חלקית כאשר השטח המקורה אינו מחושב במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות כנדרש בבקשה מכח תב״ע בסמכות מחוזית שאושרה אחרי שנת 2010. בנוסף, המדרגות הפנימיות המוצעות בקומה ד׳, מפלס 14.10+,

		עבור יח״ד מס׳ 7 אינם מחושבות כלל כאשר נדרש לחשבן במניין שטח עיקרי. לאחר חישוב כל הפונקציות כנדרש שטחי הבניה יחרגו מהמותר בסך של 9.32 מ״ר. יצוין כי עורך הבקשה מחשב את שטח קומת המרתף, קומת הקרקע וקומה א׳ במניין שטח עיקרי קיים כאשר המוצע בבקשה הינו הריסה ובנייה מחדש של הבניין וע״כ נדרש לחשב את כל הקומות במניין שטח עיקרי מוצע. על עורך הבקשה: - לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותרים עפ״י התב״ע דהיינו סך של 51,039.8 מ״ר שטח מירבי (עיקרי ושירות). - לחשב את שטח חדר משאבות המוצע בקומת מרתף במניין שטח שירות מוצע. - לחשב את שטח חדר טכני המוצע בקומת מרתף במניין שטח שירות מוצע ולא עיקרי. - לחשב את שטח המרפסת המקורה בקומה ב׳ חזית דרומית, במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש בתב״ע בסמכות מחוזית שאושרה אחרי שנת 2010 ולוודא עמידה בשטחי בניה מותרים עפ״י התב״ע. - לחשב כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע את המדרגות הפנימיות בקומה ד׳ עבור יח״ד מס׳ 7. - לחשב את קומת המרתף, קומת הקרקע וקומה א׳ במלואם במניין שטח עיקרי מוצע. יח״ד: מותר עפ״י תב״ע: סעיף 4.1.2 (יא) (1): ״שטח מקסימלי של יח״ד בבניינים חדשים בכל תחום התכנית יהיה 160 מ״ר. הוראה זו אינה חלה על דירות קיימות״. תב״ע 9988 אינה קובעת מס׳ יח״ד מירבי. המוצע בבקשה הינו בניין להריסה ובניה מחדש. מוצע בבקשה: 7 יח״ד. שטח יח״ד: יח״ד מס׳ 1 בשטח של כ- 232 מ״ר > 160 מ״ר המותרים ליח״ד חדשה, היות ומדובר ביח״ד קיימת המוצעת להריסה ובניה מחדש – אין מניעה לאשר. יח״ד מס׳ 2 בשטח של כ- 100 מ״ר < 160 מ״ר המותרים ליח״ד חדשה.

		יח״ד מס׳ 3 בשטח של כ- 120 מ״ר < 160 מ״ר המותרים ליח״ד חדשה. יח״ד מס׳ 4 בשטח של כ- 90 מ״ר < 160 מ״ר המותרים ליח״ד חדשה. יח״ד מס׳ 5 בשטח של כ- 80 מ״ר < 160 מ״ר המותרים ליח״ד חדשה. יח״ד מס׳ 6 בשטח של כ- 145 מ״ר < 160 מ״ר המותרים ליח״ד חדשה. יח״ד מס׳ 7 בשטח של כ- 135 מ״ר < 160 מ״ר המותרים ליח״ד חדשה. מס׳ קומות (סטיה נכרת): מותר עפ״י תב״ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. סעיף 4.1.2 (ג) (3): ״מספר הקומות בכל חתך של הבניין, יהא בהתאם למס׳ הקומות שנקבע לאזור בו הוא ממוקם״. מוצע בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית. עורך הבקשה מייצר בקומת המרתף חלל עבור מערכות טכניות כך שגובה קומת החניה אינו עולה על 2.20 מ׳ נטו מכאן כי בכל חתך במבנה מס׳ הקומות הינו 5 קומות כך שניתן להכיר בסעיף 4.1.2 (ג) (3). בבחינת הבקשה נראה כי הנמכת תקרה המוצעת אינה ע״ג כל קומת החניה ולא זהה בין החזיתות לחתכים – על עורך הבקשה לייצר הנמכת תקרה בכל שטח קומת החניה ע״מ שלא תחשב כקומה ולהציג את הנמכת התקרה באופן זהה בכל החזיתות והחתכים. גבהים (סטיה נכרת): מותר עפ״י תבע: סעיף 4.1.2 (ח): ״גובה מרצפה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.50 מ׳״. גובה הבינוי הינו נגזרת. מוצע בבקשה: גובה קומה 1- מפלס 3.40-, בסך של 3.42 מ׳ גובה ברוטו < 3.50 מ׳ גובה המותרים. גובה קומה א׳ מפלס 3.90+, בסך של 3.38 מ׳ גובה ברוטו < 3.50 מ׳ גובה המותרים.

		גובה קומה ב׳ מפלס 7.30+, בסך של 3.42 מ׳ גובה ברוטו < 3.50 מ׳ גובה המותרים. גובה קומה ג׳ מפלס 10.70+, בסך של 3.43 מ׳ גובה ברוטו < 3.50 מ׳ גובה המותרים. גובה קומה ד׳ מפלס 14.10+, בסך של 3.41 מ׳ גובה ברוטו < 3.50 מ׳ גובה המותרים. גובה קומת הקרקע מפלס 0.00+, בסך של 3.90 מ׳ גובה ברוטו. בבחינת הבקשה נמצא כי גובה קומת הקרקע חורג מהגובה המותר עפ״י התב״ע, חריגה זו מהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית. למרות שבהרמוניקה קומה זו מחושבת במניין עיקרי קיים ניתן לראות בחתך כי רצפת קומת הקרקע מסומנת בכחול כמוצעת – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לסך של 3.50 מ׳ ובהתאמה את גובה שאר הקומות כמותר עפ״י התב״ע. גגות: מותר עפ״י תב״ע: סעיף 4.1.2 (י״ד)(5): ״תובטח גישה לכל הדיירים לכל צורך״. עורך הבקשה אינו מציע גישה לגג לכל הדיירים בבניין כנדרש עפ״י התב״ע וכן אינו מציג תכנון ע״ג הגג עבור מערכות טכניות הכולל קולטי שמש. על עורך הבקשה: - להציע גישה לגג לכל הדיירים בבניין כנדרש עפ״י התב״ע. - להציג תכנון עבור מיקום קולטי שמש בגג המבנה ותכנון עבור דודים בתוך יח״ד בהתאם להוראות התב״ע. ממ״ד: עפ״י תקנות: ממ״ד בשטח של 9 מ״ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות, השטח הנותר מעבר ל- 9 מ״ר נטו יחושב כעיקרי. מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס 0.00+ (יח״ד מס׳ 1): מוצע ממ״ד בשטח של 13.31 מ״ר המחושב כנדרש. קומה א׳, מפלס 3.90+:

		עבור יח״ד מס׳ 2 מוצע ממ״ד בשטח של 13.21 מ״ר המחושב כנדרש. עבור יח״ד מס׳ 3 מוצע ממ״ד בשטח של 13.39 מ״ר המחושב כנדרש. קומה ב׳, מפלס 7.30+ : עבור יח״ד מס׳ 4 מוצע ממ״ד בשטח של 13.21 מ״ר המחושב כנדרש. עבור יח״ד מס׳ 5 מוצע ממ״ד בשטח של 13.39 מ״ר המחושב כנדרש. קומה ג׳, מפלס 10.70+ (יח״ד מס׳ 6) : מוצע ממ״ד בשטח של 13.37 מ״ר המחושב כנדרש. קומה ד׳, מפלס 14.10+ (יח״ד מס׳ 7) : מוצע ממ״ד בשטח של 13.10 מ״ר המחושב כנדרש. יצוין כי הממ״דים המוצעים חורגים מקווי בניין – (ראה סעיף קווי בניין). מחסן : סעיף 4.1.1 (ד) (4) (ב) : ״שטחי מחסנים וחדרי מכונות – תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע עבור מחסנים ו/או חדרי מכונות ובלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10 מ״ר לכל יח״ד בבניין.... תתאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל- 10 מ״ר, עבור יח״ד גדולות מעל 150 מ״ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי. שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות בנוסף לזכויות הבניה״. מוצע בבקשה 7 מחסנים - 6 מחסנים בשטח הקטן מ- 10 מ״ר. מחסן אחד בשטח של 11 מ״ר. חישוב : 223.15 מ״ר (שטח יח״ד מס׳ 1) * 8% = 17.85 מ״ר > 11 מ״ר שטח מחסן מוצע. – על עורך הבקשה להסיר את הדלת יציאה של מחסן מס׳ 6 ולהראות חלון רפפה תקני לכל המחסנים.

		בריכה: עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 (יד)(13): "חל איסור על בנית בריכות שחיה פתוחות על הקרקע בתחום החלקות. יותר קיומן של בריכות שחיה על גגות המבנים. ניתן יהיה להעלות את דפנות בריכות השחיה עד לגובה מעקה הגג. גובה מעקה זה לא יעלה על 1.70 מעל מפלס התקרה האחרונה המותרת. בניה מעבר לגובה זה תחשב לסטיה נכרת". מוצע בבקשה: קומת גג, מפלס 17.50+, חזית צפונית (יח"ד מס' 7): מוצע בריכה פרטית לא מקורה ע"ג גג המבנה בשטח של 19.91 מ"ר, ברוחב של 1.88 מ' ובאורך של 10.09 מ'. גובה המעקה הינו 18.90+ מ' דהיינו 1.70 מ' מרצפת הגג – כמותר. מרפסת זיז: עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 (יד) (9): "תותר הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבניין, בכפוף להוראות המפורטות להלן: - עומק מירבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ'. - מרפסת זיז בחזית צידית של הבניין לא תחרוג מ- 0.60 מ' מעבר לקוו בניין צידי מותר. - מרפסת זיז בחזית קידמית ו/או אחורית של הבנין לא תחרוג מ- 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי/אחורי מותר. - לא תותר מרפסת זיז שחלקה מתקבל מדירוג בניין ו/או ממבנה זיז אחר בבניין". מוצע בבקשה: קומה א', מפלס 3.90+, חזית צפונית (יח"ד מס' 2): מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהמשך למרפסת גג. המרפסת בעומק של 68 ס"מ, ברוחב של 11.4 מ' ובשטח של 3.14 מ"ר, וחורגת מקו בנין אחורי בסך של 68 ס"מ, עפ"י מדיניות מ"ע לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז מהבקשה. קומה ג', מפלס 10.70+, חזית דרומית (יח"ד מס' 6): מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.64 מ', ברוחב של 8.42 מ' ובשטח של 13.95 המחושבת כנדרש. מרפסת גג:

		קומה א', מפלס 3.90+, חזית צפונית (יח"ד מס' 2): מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.55 מ', ברוחב של 11.4 מ' ובשטח של כ- 18 מ"ר המחושבת כנדרש. קומה ב', מפלס 7.30+, חזית דרומית (יח"ד מס' 5): מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית בעומק של 4.57 מ', ברוחב של 13.60 מ' ובשטח של 59.57 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של כ- 14 מ"ר. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). בנוסף, עורך הבקשה אינו מחשב את השטח המקורה במניין עיקרי למרפסות כנדרש במרפסות מקורות מוצעות מכח תב"ע בסמכות מחוזית שאושרה אחרי שנת 2010 – (ראה סעיף שטחי בניה). קומה ד', מפלס 14.10+, חזית מערבית ודרומית (יח"ד מס' 7): מוצעת מרפסת גג לא מקורה כאשר בחזית הדרומית המרפסת בעומק של 3.40 מ', ברוחב של 15.99 מ' ובחזית המערבית בעומק של 3.42 מ', ברוחב של 12.90 מ' ובשטח כולל של 83.96 מ"ר המחושבת כנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). קומת גג, מפלס 17.50+ (יח"ד מס' 7): מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 85.28 מ"ר. עורך הבקשה מחשב את שטח המדרגות הפנימיות במניין שטח המרפסת כאשר לא נדרש לחשב אותן כלל – על עורך הבקשה להסיר את חישוב שטח המדרגות (מלבד הפודסט) המחושבות כמרפסת גג. פרגולה: מותר עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 (יד) (11): - "תותר הקמת פרגולה במרפסות המתקבלות מדירוג קומות. - תותר הקמת פרגולות בחזיתות האחוריות והצדדיות של המבנים, מחוץ לקווי הבניין וזאת בהתאם לתקנות התקפות לעניין זה. לא תותר הקמת פרגולות בחזיתות הפונות לרחוב, בשל פגיעתן בחזות הבניין ובחצר. - שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. - עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין". מותר עפ"י הנחיות מרחביות: "פרגולה המוקמת במרפסת גג לא תבלוט מעבר לקונטור מרפסת הגג". מוצע בבקשה:

		קומה ב׳ מפלס 7.30+, חזית צפונית: מוצעת פרגולה למרפסת גג ומרפסת זיז. לעניין מרפסת גג – עפ״י התב״ע תותר הקמת פרגולות למרפסת גג בלבד כאשר הפרגולה המוצעת הינה למרפסת גג ומרפסת זיז הצמודה לה, עורך הבקשה נדרש להסיר את מרפסת זיז מהבקשה ולצמצם את שטח הפרגולה בהתאם כך שהפרגולה המוצעת תהיה למרפסת הגג בלבד – על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה לשטח מרפסת הגג בלבד ללא מרפסת זיז בהתאם להוראות התב״ע. לעניין חריגה מקו בניין – הפרגולה המוצעת חורגת מקו בנין אחורי בסך של 67 ס״מ, עורך הבקשה נדרש להסיר את מרפסת זיז מהבקשה ולצמצם את שטח הפרגולה בהתאם כך שהפרגולה המוצעת תהיה למרפסת גג בלבד ולא תהיה חריגה מקו הבניין. לעניין מיקום הפרגולה - הפרגולה מוצעת בחזית צפונית (אחורית) – אין מניעה לאשר. לעניין שטח הפרגולה - שטח הפרגולה המוצע הינו 25.30 מ״ר החורג מסך של 10 מ״ר שטח פרגולה מותר עפ״י התב״ע ליח״ד – על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה המוצעת בחזית הצפונית לסך של 10 מ״ר כמותר עפ״י התב״ע או לחילופין לחשב את השטח מעבר ל- 10 מ״ר במניין שטח שירות מוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה מותרים. לעניין עיצוב הפרגולות – התקבל אישור מח׳ שימור. קומת גג, מפלס 17.50+, חזית דרומית ומערבית: עבור יח״ד מס׳ 7 מוצעת פרגולה למרפסת גג. לעניין חריגה מקו בניין – הפרגולה המוצעת חורגת מקו בנין צידי - חזית מזרחית חריגה בסך של 1.82 מ׳ ובחזית מערבית חריגה בסך של כ- 20 ס״מ כאשר עפ״י התב״ע תותר הקמת פרגולה בחריגה מקו בניין צידי כאשר הפרגולה עומדת בהנחיות המרחביות – אין מניעה לאשר. לעניין מיקום הפרגולה - הפרגולה מוצעת בחזית דרומית – חזית רחוב כאשר עפ״י תב״ע לא תותר הקמת פרגולות הפונות לרחוב - על עורך הבקשה להסיר את הפרגולה המוצעת בחזית הדרומית (חזית רחוב). לעניין שטח הפרגולה - שטח הפרגולה המוצע הינו כ- 55 מ״ר החורג משמעותית מסך של 10 מ״ר שטח פרגולה מותר עפ״י התב״ע ליח״ד – על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה המוצעת בחזית המערבית לסך של 10 מ״ר כמותר עפ״י התב״ע או לחילופין לחשב את השטח מעבר ל- 10 מ״ר במניין שטח שירות מוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה מותרים. לעניין עיצוב הפרגולות – התקבל אישור מח׳ שימור.

		תכסית: מותר עפ"י התב"ע: 37% תכסית * 639 מ"ר (שטח החלקה) = 236.43 מ"ר. סעיף 4.1.2 (ה) (3): תותר תוספת של עוד 15% (כתכסית ברוטו) לתכסית המירבית לכל חלקה, מעבר לתכסית אשר נקבעה למבנה. תכסית זו כוללת חנייה על קרקעית, רמפות, חניה, ביתן מעלית, מבני עזר קיימים, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכו'." בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה בתכסית המותרת, מבדיקה ידנית נראה כי אכן עומד בתכסית המותרת בתב"ע – על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה של התכסית המותרת עפ"י התב"ע. ניהול מי נגר: מותר עפ"י התב"ע: סעיף 4.1.2 (טו): "בתחום החלקות יותרו שטחי קרקע חדירים בהיקף שלא יקטון מ- 15% לשם החדרת מי נגר". חישוב: 15% * 639 מ"ר (שטח החלקה) = 95.85 מ"ר. בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה במותר של יתרת שטחי קרקע חדירי מים – על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר. אישור שימור: התקבל אישור מח' שימור בתאריך 22/05/2025 ע"י קארין הלוי. בבחינה נמצא כי ההרמוניקה שנבחנה אינה תואמת במדויק את אישור מח' שימור מה גם שעורך הבקשה נדרש בשינוי תכנון וצמצום/הסרת פרגולות מהבקשה ע"כ נדרש עדכון לאישור מח' שימור לתכנית המתוקנת שתאושר - על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת שימור עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 25/05/2025 ע"י גאולה שעיו. עורך הבקשה מציע הנמכת קומת החניה לכדי גובה של 2.20 מ' נטו (ראה סעיף מס' קומות) כאשר הנמכת הקומה לא נכללה באישור מח' הסדרי תנועה. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בצמצום קומת החניה באופן משמעותי, מכאן כי ההרמוניקה שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה לא תהיה תואמת את אישור מח' הסדרי תנועה במערכת – על

		עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת הסדרי תנועה עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר. אישור איכות הסביבה: התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 29/05/2025 ע"י שירה אדלר. בבחינה נמצא כי ההרמוניקה שנבחנה אינה תואמת במדויק את אישור מח' איכות הסביבה כאשר עורך הבקשה הסיר את החצר אנגלית הנדרשת לצורך אוורור קומת החניה, ע"כ נדרש להמציא עדכון לאישור מח' איכות הסביבה - על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת איכות הסביבה עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר. בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו אך מתכנן השלד מציע תכנית חיזוק בקומת המרתף, החיזוקים הוטמעו ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת אדריכלית: בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי המוצע בקומת החניה חורג מקו בנין המותר בתב"ע באופן משמעותי ובכך מהווה סטיה נכרת מתכנית. עורך הבקשה נדרש בתיקונים רבים ע"מ שהבקשה תהיה תואמת תב"ע במדויק, נדרש צמצום ושינוי קומת חניה, צמצום הבינוי למסגרת שטחים מותרים, הנמכת גובה קומה, הקטנת שטחי פרגולות, הסרת מרפסת זיז מחזית צפונית והסרת פרגולה מחזית דרומית. כנגזרת מכך נדרש להמציא אשורים עדכניים מהמחלקות השונות - שימור, הסדרי תנועה ואיכות סביבה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. טענת המתנגד: "הבקשה המוצעת היא להריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, לאור פסיקת ועדת ערר "תכניות החיזוק (תמ"א 38 ותכנית 10038) אינן מאפשרות הקניית זכויות במסלול של הריסה ובנייה מחדש ביחס למבנה לשימור"

		- המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 9988 ולא לפי תמ"א 38. "הבקשה סותרת מכל וכל את תכנית 9988 מבחינות נוספות, לרבות: קו הבניין הצידי המזרחי; מספר הקומות; אחוזי הבניה; וכאמור הוראות השימור, כל אחת מהחריגות הללו מהווה "סטייה ניכרת" מהתכנית, שאין בסמכות הוועדה המקומית לאשרה". - טענה נכונה, המוצע בבקשה חורג לעניין סעיפים אלו, עורך הבקשה נדרש בתיקון התכנית ע"מ שתהיה תואמת לתב"ע 9988 במדויק. " 4 הקומות החדשות של הבניין מוצעות במרחק של 2 מטרים ואף פחות מגבול המגרש המזרחי, חריגה המהווה "סטייה ניכרת." - התקבל אישור ועדת שימור למוצע בבקשה כאשר עפ"י תב"ע 9988 סעיף 4.1.2 ה (1) (ד') ניתן לאפשר גמישות בקווי הבניין בבנינים לשימור בכפוף לועדת שימור. "בקומת הקרקע במפלס הרחוב מוצע קו בניין 0 לכיוון מגרש המתנגד" - בקומת החניה המוצע בבקשה הינו בקו בנין 0 המתאפשר בהתאם לסעיף סעיף 4.1.2 ה (2) (ב') בתב"ע 9988 אך עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי ולעמוד בהוראות התב"ע במדויק. "בניין החדש המוצע הינו בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, תוך סטייה ניכרת מתכנית 9988 המתירה באזור מגורים ב' 5 קומות בלבד" - עורך הבקשה מציג את קומת החניה בגובה 2.20 מ' מכאן כי לא נספרת כקומה וכך ניתן לראות בחתך כי מוצע 5 קומות עפ"י הוראות התב"ע. "סטייה ניכרת מאחוזי הבניה המותרים". - מוצע בבקשה חריגה קלה מאחוזי הבניה המותרים בסך של כ-9 מ"ר, עורך הבקשה נדרש לכנס את הבינוי למסגרת שטחים מותרת. "נוסח פרסום ומטעה, מדובר בפגם חמור בפרסום, הפוגע קשות בעקרון השקיפות ובזכות הטיעון". - הבקשה לא נדרשת בפרסום הקלות כלל מה גם שעפ"י תיקון 160 לחוק לא ניתן לבקש בינוי בבקשה זו מכח הקלות כלל. "מרבית חזיתות הבניין אינן נשמרות, והן מיועדות להריסה, על אף שלפי תכנית 9988 הבניין כולו מיועד לשימור". "הבניין הקיים בחלקה ומסומן במעוין אדום ובקו ורוד הוא בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה, ולא ייהרס בשום מקרה. ראה סעיף 6.1 (א) בתקנון"

		- התקבל אישור מח' שימור לבקשה. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/11/2024	בניה מעבר לקווי הבנין בחלק בחזית המזרחית והמערבית הריסת מבנה קיים בן 3 קומות תוך שימור מעטפת והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	
14	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
18	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 160,465 ₪ עבור שימור והעתקת העצים. (שימור – 156,645 ₪, העתקה – 3,820 ₪)	
19	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	
20	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	
21	חוות דעת סופית מחלקת השימור	

<u>המלצת האגף</u>

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי הבינוי המוצע בקומת החניה חורג באופן משמעותי מקו בנין המותר בתב"ע ובכך מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית.

בנוסף, עורך הבקשה בצמצום הבינוי למסגרת שטחים מותרים, הנמכת גובה קומה, הקטנת שטחי פרגולות, הסרת מרפסת זיז מחזית צפונית והסרת פרגולה מחזית דרומית.

כנגזרת מכך נדרש להמציא אשורים עדכניים מהמחלקות השונות - שימור, הסדרי תנועה ואיכות סביבה.

לבקשה התקבלה התנגדות אחת, המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

קווי בניין (סטיה נכרת):

קומת 1- מפלס 3.30-:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את השטח המוצע לבניה בקומת החניה מפלס 3.30- החורג מקו בנין צידיים ואחורי ומהווה סטיה נכרת מתכנית, ולוודא כי 50% משטח החלקה הקיים במרווח מעבר לקו הבניין עילי יהיה שטח מילוי אדמה ללא בניה תת קרקעית מתחת כלל, בהתאם לסעיף 4.1.2 ה (2) (ב') בתב"ע.

- להציג בחתכים מעל תקרת הבטון של קומת החניה מצע גנני בעובי 50 ס"מ לפחות.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע דהיינו סך של 51,039.8 מ"ר שטח מירבי (עיקרי ושירות).

- לחשב את שטח חדר משאבות המוצע בקומת מרתף במניין שטח שירות מוצע.

- לחשב את שטח חדר טכני המוצע בקומת מרתף במניין שטח שירות מוצע ולא עיקרי.

- לחשב את שטח המרפסת המקורה בקומה ב' חזית דרומית, במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש בתב"ע בסמכות מחוזית שאושרה אחרי שנת 2010 ולוודא עמידה בשטחי בניה מותרים עפ"י

התב״ע.

- לחשב כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע את המדרגות הפנימיות בקומה ד׳ עבור יח״ד מס׳ 7.

- לחשב את קומת המרתף, קומת הקרקע וקומה א׳ במלואם במניין שטח עיקרי מוצע.

מס׳ קומות (סטיה נכרת):

על עורך הבקשה לייצר הנמכת תקרה בכל שטח קומת החניה ע״מ שלא תחשב כקומה ולהציג את הנמכת התקרה באופן זהה בכל החזיתות והחתכים.

גבהים (סטיה נכרת):

מוצע גובה קומת הקרקע מפלס 0.00+, בסך של 3.90 מ׳ גובה ברוטו.

- על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לסך של 3.50 מ׳ ובהתאמה את גובה שאר הקומות כמותר עפ״י התב״ע.

גגות:

על עורך הבקשה:

- להציע גישה לגג לכל הדיירים בבניין כנדרש עפ״י התב״ע.

- להציג תכנון עבור מיקום קולטי שמש בגג המבנה ותכנון עבור דודים בתוך יח״ד בהתאם להוראות התב״ע.

מחסן:

על עורך הבקשה להסיר את הדלת יציאה של מחסן מס׳ 6 ולהראות חלון רפפה תקני לכל המחסנים.

מרפסת זיז:

קומה א׳, מפלס 3.90+, חזית צפונית (יח״ד מס׳ 2):

על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז מהבקשה היות ואינה עומדת במדיניות מ״ע.

מרפסת גג:

קומת גג, מפלס 17.50+ (יח״ד מס׳ 7):

על עורך הבקשה להסיר את חישוב שטח המדרגות (מלבד הפודסט) המחושבות כמרפסת גג.

פרגולה:

מוצע בבקשה:

קומה ב׳ מפלס 7.30+, חזית צפונית:

לעניין מרפסת גג – על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה לשטח מרפסת הגג בלבד ללא מרפסת זיז בהתאם להוראות התב״ע.

לעניין שטח הפרגולה - על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה המוצעת בחזית הצפונית לסך של 10 מ״ר כמותר עפ״י התב״ע או לחילופין לחשב את השטח מעבר ל- 10 מ״ר במניין שטח שירות מוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה מותרים.

קומת גג, מפלס 17.50+, חזית דרומית ומערבית:

לעניין מיקום הפרגולה - על עורך הבקשה להסיר את הפרגולה המוצעת בחזית הדרומית (חזית רחוב).

לעניין שטח הפרגולה – על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה המוצעת בחזית המערבית לסך של 10 מ״ר כמותר עפ״י התב״ע או לחילופין לחשב את השטח מעבר ל- 10 מ״ר במניין שטח שירות מוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה מותרים.

תכסית:

מותר עפ״י התב״ע: 37% תכסית * 639 מ״ר (שטח החלקה) = 236.43 מ״ר.

על עורך הבקשה להציג חישוב ע״ג ההרמוניקה של התכסית המותרת עפ״י התב״ע.

ניהול מי נגר:

מותר עפ״י התב״ע: סעיף 4.1.2 (טו): ״בתחום החלקות יותרו שטחי קרקע חדירים בהיקף שלא יקטון מ- 15% לשם החדרת מי נגר״.

על עורך הבקשה להציג ע״ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת שימור עפ״י תכנית המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר.

אישור הסדרי תנועה:

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת הסדרי תנועה עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר.

אישור איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת איכות הסביבה עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר.

חוות דעת אדריכלית:

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

התנגדויות:

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

טענת המתנגד:

"הבקשה המוצעת היא להריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, לאור פסיקת ועדת ערר "תכניות החיזוק (תמ"א 38 ותכנית 10038) אינן מאפשרות הקניית זכויות במסלול של הריסה ובנייה מחדש ביחס למבנה לשימור"

- המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 9988 ולא לפי תמ"א 38.

"הבקשה סותרת מכל וכל את תכנית 9988 מבחינות נוספות, לרבות: קו הבניין הצידי המזרחי; מספר הקומות; אחוזי הבניה; וכאמור הוראות השימור, כל אחת מהחריגות הללו מהווה "סטייה ניכרת" מהתכנית, שאין בסמכות הוועדה המקומית לאשרה".

- טענה נכונה, המוצע בבקשה חורג לעניין סעיפים אלו, עורך הבקשה נדרש בתיקון התכנית ע"מ שתהיה תואמת לתב"ע 9988 במדויק.

" 4 הקומות החדשות של הבניין מוצעות במרחק של 2 מטרים ואף פחות מגבול המגרש המזרחי, חריגה המהווה "סטייה ניכרת."

- התקבל אישור ועדת שימור למוצע בבקשה כאשר עפ"י תב"ע 9988 סעיף 4.1.2 ה (1) (ד') ניתן לאפשר גמישות בקווי הבניין בבנינים לשימור בכפוף לועדת שימור.

"בקומת הקרקע במפלס הרחוב מוצע קו בניין 0 לכיוון מגרש המתנגד"

- בקומת החניה המוצע בבקשה הינו בקו בנין 0 המתאפשר בהתאם לסעיף סעיף 4.1.2 ה (2) (ב') בתב"ע 9988 אך עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי ולעמוד בהוראות התב"ע במדויק.

"בניין החדש המוצע הינו בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, תוך סטייה ניכרת מתכנית 9988 המתירה באזור מגורים ב' 5 קומות בלבד"

- עורך הבקשה מציג את קומת החניה בגובה 2.20 מ' מכאן כי לא נספרת כקומה וכך ניתן לראות

בחתך כי מוצע 5 קומות עפ״י הוראות התב״ע.

״סטייה ניכרת מאחוזי הבניה המותרים״.

- מוצע בבקשה חריגה קלה מאחוזי הבניה המותרים בסך של כ- 9 מ״ר, עורך הבקשה נדרש לכנס את הבינוי למסגרת שטחים מותרת.

״נוסח פרסום ומטעה, מדובר בפגם חמור בפרסום, הפוגע קשות בעקרון השקיפות ובזכות הטיעון״.

- הבקשה לא נדרשת בפרסום הקלות כלל מה גם שעפ״י תיקון 160 לחוק לא ניתן לבקש בינוי בבקשה זו מכח הקלות כלל.

״מרבית חזיתות הבניין אינן נשמרות, והן מיועדות להריסה, על אף שלפי תכנית 9988 הבניין כולו מיועד לשימור״.

״הבניין הקיים בחלקה ומסומן במעוין אדום ובקו ורוד הוא בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה, ולא ייהרס בשום מקרה. ראה סעיף 6.1 (א) בתקנון״

- התקבל אישור מח׳ שימור לבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1999/0821.02**
מספר סידורי	**15**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת מרפסות שרות בהתאמה ליתרת שטחים בתב"ע 101-0776625**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**שיינקר ברכיה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות פרידמן מרים**
מתכנן השלד	**מורסיאנו אליהו**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**3**

כתובת האתר

עלי הכהן 18 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	297	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
776625	תחילת תוקף	06/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 24/01/2001 בת.ב. 1999/0821.00 עבור "הקמת בנין חדש משולב 4 קומות מגורים וקומה מסחרית מעל קומת מרתף" בהיתר זה אושרו 949.21 מ"ר לשטח עיקרי ו- 381.30 לשטח שירות.

- בתאריך 22/02/2023 בת.ב. 1999/0821.01 עבור "תוספת 4 יח"ד ומרפסות" בהיתר זה אושרו 398.24 מ"ר לשטח עיקרי ו-70.89 לשטח שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 7 קומות ויציאה לגג מעל קומת מרתף לחניות ומחסנים כאשר קומת הקרקע משמשת למסחר ושאר הקומות למגורים ברחוב עלי הכהן 18, בשכונת תל ארזה, עזרת תורה גוש: 30080 , חלקה: 297.

מצב מוצע:

קומה ה', מפלס 15.30+:

חזית מזרחית:

עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת שירות.

עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת שירות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

1."ניוד שטח ממפלס 12.40+ למפלס 15.30+ ".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 2026/07/14.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 297.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	06/09/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

		המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ומוצע מכח זכויות נותרות השייכות ליח״ד מס׳ 7 ו-8 ליח״ד מס׳ 8 ו-9, התקבל הסכם מכר מאת עורכת הבקשה כי השטחים שייכים למבקש. קווי בניין: -על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע. שטחי בניה: ש. שירות: בבחינת הבקשה נמצא כי לא התקבלו חתימות של הבעלים ביח״ד מס׳ 7 ו-8 כאשר שטח זה עפ״י התב״ע שייך להם- כתנאי להפניה לגורמים על עורך הבקשה להמציא חתימות פוזיטיביות על גבי ההרמוניקה של הבעלים ביח״ד מס׳ 7 ו-8 מש׳ שטארץ ומש׳ בוסביב. 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	26/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 776625 תחילת תוקף: 06/01/2021

		ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: 776625 תחילת תוקף 06/01/2021 אזור מגורים ומסחר. תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ״ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ו) : קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין , מס׳ קומות, גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, ומרפסות סעיפים 1-4. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/03/2026 ע״י המח׳ למידע תכנוני, ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן במדויק קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע -על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע. שלביות ביצוע: סעיף 7.1: 1. ״ התוכנית תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים״. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ומוצע מכח זכויות

		נותרות מהתב"ע ובהתאמה לנספח חישוב השטחים - אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות, קווי בניין וכן לגובה הבניה. מוצע בבקשה ולא תואם נספח בינוי: קומה ה', מפלס 15.30+: חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת שירות. עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת שירות. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי ומוצע מכח זכויות נותרות מהתב"ע עבור יח"ד מס' 7 ו-8 נספח הבינוי מנחה לעניין זה ופורסמה הקלה בדבר "ניוד שטח ממפלס 12.40+ למפלס 15.30+". שטחי בניה: בנספח הבינוי קיים נספח חישוב שטחים המפרט את שטחי הבניה הקיימים ומוצעים לפי קומות. ש. שירות: עבור קומה ד': ש. שירות קיים מותר עפ"י תב"ע: 49 מ"ר כאשר מתוכם 24 מ"ר עבור ממ"דים 2.25 מ"ר עבור מעלית ו- 25 מ"ר עבור מרפסות שירות. מוצע בבקשה: מוצע בבקשה מרפסות שירות עבור יח"ד מס' 9 ו-10 (תת חלקה 11 ו-12) בקומה ה' בשטח של 7.34 מ"ר כאשר שטח זה עפ"י תב"ע שייך ליח"ד מס' 7 ו-8 (תת חלקה 9 ו-10) בקומה ד' ולא מומש. מרפסות השירות המוצעות בנישות הקיימות בבניין תואמות במידותיהן לנישות הקיימות עפ"י נספח הבינוי ועל כן שטחן עומד במותר. לעניין השטח שהינו שייך ליח"ד מס' 7 ו-8 התקבל הסכם מכר בין המוכרים לבין קוני הדירות מש' שטארץ ובוסביב ביח"ד מס' 7 ו-8 כי זכויות הבניה הנותרות שלא מומשו שייכות לבעלים ועל

		כן שטח זה שייך ליח״ד מס׳ 9 ו-10 (מש׳ טרעס) על כן המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. בבחינת הבקשה נמצא כי לא התקבלו חתימות של הבעלים ביח״ד מס׳ 7 ו-8 כאשר שטח זה עפ״י התב״ע שייך להם- כתנאי להפניה לגורמים על עורך הבקשה להמציא חתימות פוזיטיביות על גבי ההרמוניקה של הבעלים ביח״ד מס׳ 7 ו-8 מש׳ שטארץ ומש׳ בוסביב. מס׳ קומות: מותר לפי תב״ע: 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס׳ קומות קיים: 7 קומות ויציאה לגג מעל קומת מרתף. המוצע בבקשה הינו תוספת מרפסות שירות בקומה ה׳ קיימת אין שינוי במס׳ הקומות. מס׳ יח״ד: מותר לפי תב״ע: 12 יח״ד. מס׳ יח״ד קיים: 12 יח״ד. המוצע בבקשה עבור יח״ד קיימת אין שינוי במס׳ יח״ד. גובה בניה: מותר לפי תב״ע: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 24.25 מ״ר. המוצע הינו תוספת מרפסות שירות בקומה ה׳ אין שינוי בגובה הבניה. נוהל בקרה הנדסית: עפ״י התב״ע סעיף 4.1.2 (י״ב): ״היתר לתוספות למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת״י 413״. על פי הצהרת מהנדס שהתקבלה הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים צוין כי המבנה המקורי נבנה לאחר 1980 עפ״י היתר בתיק מס׳ 1999/821.00 ועל כן אינו נדרש בביצוע נוהל בקרה הנדסית. אישור הסדרי תנועה:

		לא רלוונטי. אישור שימור: הופק טופס פטור ממחלקת שימור בתאריך 25.08.2026 ע"י אלונה נפתלי. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ומוצע מכח זכויות נותרות השייכות ליח"ד מס' 7 ו-8 ליח"ד מס' 8 ו-9, התקבל הסכם מכר מאת עורכת הבקשה כי השטחים שייכים למבקש - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	23/06/2026	ניוד שטח ממפלס 12.40 למפלס 15.30

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
12	תנאי להפניה לגורמים יהא חתימות פוזיטיביות על גבי ההרמוניקה של הבעלים בדירות מס' 7 ו-8 תתי חלקות מס' 9 ו-10.	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ומוצע מכח זכויות נותרות השייכות ליח״ד מס׳ 7 ו-8 ליח״ד מס׳ 8 ו-9, התקבל הסכם מכר מאת עורכת הבקשה כי השטחים שייכים למבקש.

קווי בניין :

-על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע.

שטחי בניה :

ש. שירות :

בבחינת הבקשה נמצא כי לא התקבלו חתימות של הבעלים ביח״ד מס׳ 7 ו-8 כאשר שטח זה עפ״י התב״ע שייך להם- כתנאי להפניה לגורמים על עורך הבקשה להמציא חתימות פוזיטיביות על גבי ההרמוניקה של הבעלים ביח״ד מס׳ 7 ו-8 מש׳ שטארץ ומש׳ בוסביב.

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.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2004/0180.01**
מספר סידורי	**16**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**הריסת מבנה ובניה מחדש תוך שימור חזית קדמית, מוצע 8 יח"ד חדשות.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מזרחי יעקב**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות הדר יעל**
מתכנן השלד	**ביטון אריאל**
מספר מתנגדים	**3**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

סומך עובדיה 10 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30045ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4579	תחילת תוקף	13/05/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 18/06/2009 בת.ב. מס' 2004/180.00 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 165.04 מ"ר שטח עיקרי, 47.78 מ"ר שטח שירות ו- 3.48 מ"ר למרפסות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מבנה המיועד למגורים שקרס, כעת קיים בשטח קירות לשימור בלבד ברחוב עובדיה סומך 10

בשכונת מחנה יהודה, גוש: 30045, חלקה: 5019.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 1.40-:

מוצע 2 יח״ד חדשות מס׳ 1 ו- 2 הכוללות מדרגות פנימיות לקומה מעל וכן מוצע מדרגות משותפות.

בחלק הצפוני מוצעת חצר אנגלית.

קומת קרקע, מפלס 1.20+:

מוצע קומה נוספת ליח״ד חדשות מס׳ 1 ו- 2 כולל ממ״ד ליח״ד תוך שימור החזית.

מוצע מדרגות משותפות, מבואת כניסה ומעלית.

קומה א׳, מפלס 4.20+:

מוצע 3 יח״ד חדשות מס׳ 3,4,5 הכוללות ממ״ד.

מוצע מדרגות משותפות ומעלית.

חזית דרומית:

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח״ד מס׳ 4.

חזית מזרחית:

מוצעות מרפסות זיז מקורות עבור יח״ד מס׳ 3 ו- 5.

קומה ב׳, מפלס 7.00+:

מוצע 3 יח״ד חדשות מס׳ 6,7,8 הכוללות ממ״ד ומדרגות פנימיות.

מוצע מדרגות משותפות, מבואת כניסה ומעלית.

חזית מזרחית:

מוצעות מרפסות זיז לא מקורות עבור יח״ד מס׳ 6 ו- 7.

חלל גג רעפים, מפלס 9.80+:

מוצע קומה נוספת ליח״ד חדשות מס׳ 6,7,8.

מוצע מדרגות משותפות ומעלית.

חזית מזרחית:

מוצעות מרפסות גג לא מקורות עבור יח״ד מס׳ 6 ו- 7.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מנספח הבינוי".

2. "הקלה מקווי בנין ובניה בקיר משותף".

3. "הקלה עבור מרפסת מעל דרך בעומק 1.2 מטר".

4. "הקלה בתכסית".

5. "הקלה עבור הגבהת מדלפות הגג וגג רעפים",

6. "הקלה במספר קומות".

7. "הקלה בגובה המבנה / גובה הקומה".

8. "הקלה עבור תוספת ממ"ד לכל יח"ד".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך: 17/03/2026.

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5019.

בוצע פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת	07/09/2026	לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע חורג בגובה הבניה המותר עפ"י התב"ע וכן בגובה הגג, מס' קומות ואחוזי תכסית כאשר לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בהתאם לתיקון 160 לחוק, עורך הבקשה נדרשם בצמצום הבינוי כנדרש ובהתאמת הבקשה במדויק לתב"ע החלה בחלקה הנידונה. כנגזרת מכך יידרש בהמצאת אישורים עדכניים של מחלקת השימור, הסדרי תנועה ותברואה, לאחר קבלת הרמוניקה מתוקנת על פי ההערות יהא ניתן לבחון בשנית ולהביא לדיון

		נוסף. לבקשה התקבלו 3 התנגדויות, המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. סטייה ניכרת/הקלות: עורך הבקשה פרסם הקלות עבור בניה בשונה מנספח בינוי, הגבהת מדלפות וגובה הגג, מס' קומות, גובה מבנה/קומה וכו' כאשר עפ"י הנחיית ממונה על ועדות תכנון בנייה וערר וממונה מרחבי לא ניתן לבקש בינוי בבקשה זו מכח הקלות היות ומדובר בבקשה הכוללת הריסת המבנה ובניה מחדש תוך שימור חזית מזרחית בלבד ללא שימור רצפה ותקרה כאשר הבקשה הוגשה במערכת ביום 31/12/2024 והתנאים לקליטת הבקשה מולאו רק ביום 15/04/2026, כאשר עפ"י תיקון 160 לחוק לא ניתן להחיל מנגנון הקלות רחב – תקנות סטיה נכרת לבקשה עבור בניה הכרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש בבקשות שהוגשו לפני יום 01/01/2025 אך התנאים לקליטת הבקשה לא מולאו עד ליום 01/04/2025 אלא יחול מנגנון הקלות מצומם בלבד, ע"כ לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בבקשה זו. קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן ע"ג המדידה והתוכניות את סימון קווי הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש עפ"י תכנית 4213 דהיינו חישוב המדרגות במניין עיקרי מוצע בקומת הקרקע ובכל שאר הקומות חישוב במניין עיקרי מוצע את הכניסה לדירות בלבד כולל פודסט יציאה לגג, המדרגות היורדות לקומת המרתף יש לחשב במניין שטח שירות מוצע ולוודא עמידה במותר בסך השטחים. יצוין כי לאחר חישוב המדרגות כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע יחרוג מסך של 212.8 מ"ר המותרים כאשר עורך הבקשה נדרש בצמצום מס' הקומות – (ראה סעיף מס' קומות). מס' קומות: על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את קומה ב' המוצעת בשונה מהוראות התב"ע.

		קומת חלל גג רעפים: על עורך הבקשה: - להנמיך את גובה קומת חלל גג הרעפים לגובה מרבי של - 2.50 מ' מרצפת חלל הגג ועד לשיא. - לצמצם את הבינוי המוצע בקומה זו לסך תכסית של בין 50% ל- 75% משטח הקומה שמתחת. רק באופן זה ניתן יהיה לקזז מזכויות הבניה את שטח חלל הגג. גגות: - על עורך הבקשה להנמיך את גובה שיא הגג לסך של 6 מ' מרצפת הקומה העליונה בהתאם להוראות התב"ע. - על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומת גג הרעפים כך שבחלק הגובל עם שטח ציבורי גובה הקומה (המדלפות) לא יעלה על 2.5 מ' בהתאם להוראות התב"ע. - על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומת גג הרעפים כך שבצד הפונה לחצר גובה הקומה (המדלפות) לא יעלה על 3 מ' בהתאם להוראות התב"ע. מרפסות זיז: מותר עפ"י תב"ע: סעיף 15 (יח): "תותר בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.20 מ' באופי הבניין הקיים אך לא כהמשך לגג שטוח ולא מעל לשטח ציבורי". קומה א', מפלס 4.20+חזית מזרחית: על עורך הבקשה להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה בהתאם להוראות התב"ע. קומה ב', מפלס 7.00+חזית מזרחית: על עורך הבקשה להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה בהתאם להוראות התב"ע. מחסן: על עורך הבקשה: - לתכנן בקומת המרתף מחסנים בלבד עבור יח"ד ולא שטח ליעוד מגורים כאשר שטח מחסן מוצע כולל הקירות לא יעלה על 8% משטח יח"ד ושטחים אלו יחושבו מעבר לזכויות הבניה.

		- לתכנן שטחי מעבר מינימליים בהתאם לתקנות. - להסיר את המדרגות הפנימיות המוצעות מקומת הכניסה לקומת המרתף עבור יח״ד מס׳ 1 ו- 2 היות ויש להציע מחסנים מגישה משותפת. חצר אנגלית: על עורך הבקשה: - להציג ע״ג ההרמוניקה חתך נוסף העובר דרך חצר אנגלית ע״מ לוודא גובה של קיר התמך בהתאם לתקנות. - להציג בקומת קרקע, מפלס 1.20+ סורג/רשת בצפיפות של 5/5 ס״מ לפחות כמותר עפ״י תקנות. תכסית: על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי כך שיעמוד בסך של 80% תכסית מותרת בהתאם להוראות התב״ע. אישור תברואה: על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח׳ תברואה עפ״י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח׳ הסדרי תנועה עפ״י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר. אישור מחלקת שימור: על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ״י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר. בניה ירוקה: על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

		הערות נוספות: נדרש להחליף את עורך הבקשה מהנדסאי לאדריכל רשום עפ"י התב"ע. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים: * "נקבע שהקלה לבניין הרוס ו/או שיש להרוס אותו בכדי לבנות בניין חדש אפשרית רק במסלול "מנגנון הקלות מצומצם" שאינו מאפשר לועדה המקומית הענקת הקלות של קומה נוספת, גבהים ושטחים נוספים". - עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי ומס' הקומות בהתאם לתב"ע במדויק היות ולא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בהתאם לתיקון 160 לחוק. "הקיר המתוכנן לכוון החצר הפנימית של מס' 8 בגמר טיח צריך להיות לפי התקנות חיפוי אבן". - עורך הבקשה נדרש לחפות את הקיר באבן עפ"י התב"ע. יצוין כי המתנגד בנה את הבנין בחלקה הצמודה כאשר הקיר המפריד בינהם נותר בחיפוי טיח ולא אבן. "חסר התייחסות להגבלת מיקום המתקנים – מעבי מזגנים ודודי שמש". - עורך הבקשה מציג את דודי השמש בתכנית הגג. * "הקמת הבניין תיצור מחסום או ואויר משמעותיים בהיות הבניין תוחם לחלוטין באופן דרמטי לרוחב ולגובה את כל צד דרום של החלקה שלי, אני מעדיף שהבניה תהיה בהתאם להוראות התב"ע". "בבקשת ההיתר בפינה הצפון מערבית של הבניין מתוכננים חלונות ובמפלס אחד גם דלת 'המביטים' שמאלה במרחק של כשני מטר עד שלושה ישירות את תוך החלונות של דירותי', מייצר חדירה מיידית לפרטיות". - עורך הבקשה נדרש לשנות את התכנון בהתאם לנספח הבינוי

		במדויק. יצוין כי המתנגד בנה את הבנין בחלקה הסמוכה עפ"י היתר שאושר לו מס' 2000/620.4 בעל 3 קומות וחלל גג רעפים הזהה למבוקש בבקשה זו. * "במסמכי הבקשה אין התייחסות לתפר ההפרדה בין הבניינים" - טענה נכונה. * "צריך להבטיח ע"י ביטוח מתאים מקרה של פגיעה בשלד הבניין הסמוך מס' 8, הבנייה בבניין הסמוך גרמה לנפילת אבני חזית". "שהבניה תהיה אחרי בדיקות הנדסיות ע"י מהנדס מומחה בביסוס קרקע ובפיקוח הנדסי מלא צמוד ויומיומי בזמן החציבה".
חוות דעת תכנונית	16/07/2026	
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/02/2026	הקלה מנספח הבינוי הקלה מקווי בנין ובניה בקיר משותף הקלה עבור מרפסת מעל דרך בעומק 1.2 מטר הקלה בתכסית הקלה עבור הגבהת מדלפות הגג וגג רעפים, הקלה במספר קומות הקלה בגובה המבנה / גובה הקומה הקלה עבור תוספת ממ"ד לכל יח"ד

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	**בוצע**
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	

	הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
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	
17	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	
18	חוות דעת סופית מחלקת השימור	
19	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	
20	איכות סביבה - יישום המלצות היועץ	
21	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע חורג בגובה הבניה המותר עפ"י התב"ע וכן בגובה הגג, מס' קומות ואחוזי תכסית כאשר לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בהתאם לתיקון 160 לחוק, עורך הבקשה נדרשם בצמצום הבינוי כנדרש ובהתאמת הבקשה במדויק לתב"ע החלה בחלקה הנידונה.

כנגזרת מכך יידרש בהמצאת אישורים עדכניים של מחלקת השימור, הסדרי תנועה ותברואה, לאחר קבלת הרמוניקה מתוקנת על פי ההערות יהא ניתן לבחון בשנית ולהביא לדיון נוסף.

לבקשה התקבלו 3 התנגדויות, המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

סטייה ניכרת/הקלות:

עורך הבקשה פרסם הקלות עבור בניה בשונה מנספח בינוי, הגבהת מדלפות וגובה הגג, מס' קומות, גובה מבנה/קומה וכו' כאשר עפ"י הנחיית ממונה על ועדות תכנון בנייה וערר וממונה מרחבי לא ניתן לבקש בינוי בבקשה זו מכח הקלות היות ומדובר בבקשה הכוללת הריסת המבנה ובניה מחדש תוך שימור חזית מזרחית בלבד ללא שימור רצפה ותקרה כאשר הבקשה הוגשה במערכת ביום 31/12/2024 והתנאים לקליטת הבקשה מולאו רק ביום 15/04/2026, כאשר עפ"י תיקון 160 לחוק לא ניתן להחיל מנגנון הקלות רחב – תקנות סטיה נכרת לבקשה עבור בניה הכרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש בבקשות שהוגשו לפני יום 01/01/2025 אך התנאים לקליטת הבקשה לא מולאו עד ליום 01/04/2025 אלא יחול מנגנון הקלות מצומם בלבד, ע"כ לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בבקשה זו.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן ע"ג המדידה והתוכניות את סימון קווי הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש עפ"י תכנית 4213 דהיינו חישוב המדרגות במניין עיקרי מוצע בקומת הקרקע ובכל שאר הקומות חישוב במניין עיקרי מוצע את הכניסה לדירות בלבד כולל פודסט יציאה לגג, המדרגות היורדות לקומת המרתף יש לחשב במניין שטח שירות מוצע ולוודא עמידה במותר בסך השטחים.

יצוין כי לאחר חישוב המדרגות כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע יחרוג מסך של 212.8 מ"ר המותרים כאשר עורך הבקשה נדרש בצמצום מס' הקומות – (ראה סעיף מס' קומות).

מס' קומות:

על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את קומה ב' המוצעת בשונה מהוראות התב"ע.

קומת חלל גג רעפים:

על עורך הבקשה:

- להנמיך את גובה קומת חלל גג הרעפים לגובה מרבי של - 2.50 מ' מרצפת חלל הגג ועד לשיא.

- לצמצם את הבינוי המוצע בקומה זו לסך תכסית של בין 50% ל- 75% משטח הקומה שמתחת.

רק באופן זה ניתן יהיה לקזז מזכויות הבניה את שטח חלל הגג.

גגות:

- על עורך הבקשה להנמיך את גובה שיא הגג לסך של 6 מ' מרצפת הקומה העליונה בהתאם להוראות התב"ע.

- על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומת גג הרעפים כך שבחלק הגובל עם שטח ציבורי גובה הקומה (המדלפות) לא יעלה על 2.5 מ' בהתאם להוראות התב"ע.

- על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומת גג הרעפים כך שבצד הפונה לחצר גובה הקומה (המדלפות) לא יעלה על 3 מ' בהתאם להוראות התב"ע.

מרפסות זיז:

מותר עפ"י תב"ע: סעיף 15 (יח): "תותר בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.20 מ' באופי הבניין הקיים אך לא כהמשך לגג שטוח ולא מעל לשטח ציבורי".

קומה א', מפלס 4.20+חזית מזרחית:

על עורך הבקשה להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה בהתאם להוראות התב"ע.

קומה ב', מפלס 7.00+חזית מזרחית:

על עורך הבקשה להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה בהתאם להוראות התב"ע.

מחסן:

על עורך הבקשה:

- לתכנן בקומת המרתף מחסנים בלבד עבור יח"ד ולא שטח ליעוד מגורים כאשר שטח מחסן מוצע כולל הקירות לא יעלה על 8% משטח יח"ד ושטחים אלו יחושבו מעבר לזכויות הבניה.

- לתכנן שטחי מעבר מינימליים בהתאם לתקנות.

- להסיר את המדרגות הפנימיות המוצעות מקומת הכניסה לקומת המרתף עבור יח"ד מס' 1 ו- 2 היות ויש להציע מחסנים מגישה משותפת.

חצר אנגלית:

על עורך הבקשה:

- להציג ע"ג ההרמוניקה חתך נוסף העובר דרך חצר אנגלית ע"מ לוודא גובה של קיר התמך בהתאם לתקנות.

- להציג בקומת קרקע, מפלס 1.20+ סורג/רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות כמותר עפ"י תקנות.

תכסית:

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי כך שיעמוד בסך של 80% תכסית מותרת בהתאם להוראות התב"ע.

אישור תברואה:

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' תברואה עפ"י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר.

אישור הסדרי תנועה:

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' הסדרי תנועה עפ"י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר.

אישור מחלקת שימור:

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי לדיון חוזר.

בניה ירוקה:

על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

הערות נוספות:

נדרש להחליף את עורך הבקשה מהנדסאי לאדריכל רשום עפ"י התב"ע.

חוות דעת אדריכלית:

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

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

טענות המתנגדים:

* "נקבע שהקלה לבניין הרוס ו/או שיש להרוס אותו בכדי לבנות בניין חדש אפשרית רק במסלול "מנגנון הקלות מצומצם" שאינו מאפשר לועדה המקומית הענקת הקלות של קומה נוספת, גבהים ושטחים נוספים".

- עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי ומס' הקומות בהתאם לתב"ע במדויק היות ולא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בהתאם לתיקון 160 לחוק.

"הקיר המתוכנן לכוון החצר הפנימית של מס' 8 בגמר טיח צריך להיות לפי התקנות חיפוי אבן".

- עורך הבקשה נדרש לחפות את הקיר באבן עפ"י התב"ע.

יצוין כי המתנגד בנה את הבנין בחלקה הצמודה כאשר הקיר המפריד בינהם נותר בחיפוי טיח ולא אבן.

"חסר התייחסות להגבלת מיקום המתקנים – מעבי מזגנים ודודי שמש".

- עורך הבקשה מציג את דודי השמש בתכנית הגג.

* "הקמת הבניין תיצור מחסום או ואויר משמעותיים בהיות הבניין תוחם לחלוטין באופן דרמטי לרוחב ולגובה את כל צד דרום של החלקה שלי, אני מעדיף שהבניה תהיה בהתאם להוראות התב"ע".

"בבקשת ההיתר בפינה הצפון מערבית של הבניין מתוכננים חלונות ובמפלס אחד גם דלת 'המביטים' שמאלה במרחק של כשני מטר עד שלושה ישירות את תוך החלונות של דירותי', מייצר חדירה מיידית לפרטיות".

- עורך הבקשה נדרש לשנות את התכנון בהתאם לנספח הבינוי במדויק.

יצוין כי המתנגד בנה את הבנין בחלקה הסמוכה עפ"י היתר שאושר לו מס' 2000/620.4 בעל 3 קומות וחלל גג רעפים הזהה למבוקש בבקשה זו.

* "במסמכי הבקשה אין התייחסות לתפר ההפרדה בין הבניינים"

- טענה נכונה.

* "צריך להבטיח ע"י ביטוח מתאים מקרה של פגיעה בשלד הבניין הסמוך מס' 8, הבנייה בבניין הסמוך גרמה לנפילת אבני חזית".

"שהבניה תהיה אחרי בדיקות הנדסיות ע"י מהנדס מומחה בביסוס קרקע ובפיקוח הנדסי מלא צמוד ויומיומי בזמן החציבה".

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2006/0681.03**
מספר סידורי	**17**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה , תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת 2 יח"ד על 2 קיימות, תוספת קומה וגג רעפים על 1 קיימת ומרתף קיים. פיצול יח"ד קיימות על פי תיקון 155 ותוספת ממדים.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**נדב יוסף**
עורך הבקשה	**אדריכל לדזינסקי אנה (חנה)**
מתכנן השלד	**ביטון אריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

דלתון 6 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30047	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30047ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3835	תחילת תוקף	07/05/1992			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים במערכת.

מהות הבקשה:

מדובר במבנה בן קומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף ברחוב : דלתון 6 בשכונת מחנה יהודה
גוש : 30047 חלקה : 37

מצב מוצע:

קומת מרתף , מפלס 3.00- :

בקומת המרתף הקיימת מוצע מחסן וכן חדרים מחוזקים

וכן הריסת קירות פנימיים

קומת קרקע , מפלס 0.00+ :

מוצעת שינויים בתוך קונטור הבניין הקיים הכוללים שינויים בקירות פנימיים המהווה 2 יח"ד

וכן מוצע תוספת שטח עיקרי ליח"ד קיימת

קומה א' , מפלס 3.00+ , תוספת קומה:

מוצעת קומה נוספת הכוללת 2 יח"ד

חזית מזרחית:

מוצע 2 מרפסת זיז לא מקורות

חזית מערבית:

מוצע 2 מרפסות זיז לא מקורות

חלל גג רעפים , מפלס 6.36+ :

מוצע שימוש בחלל גג רעפים המהווה הגדלת הדירות מהקומה למטה הכולל 2 חדרים מחוזקים

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות להלן:

1. "הקלה בגובה מדלפות הגג."

2."הקלה בדבר בניה בקיר משותף עם חלקות 36, 38 ללא הסכמת בעלים"

3."הקלה בזכויות בנייה ומספר יח"ד על פי תיקון 155 לחוק."

4."הקלה בדבר שינוי צורת הגג לשיפוע אחד במקום דו שיפועי."

5."הקלה עבור שינוי שטח חצר על פי שטח חצר קיימת ולא על פי 20% משטח החלקה"

6."הקלה עבור מרפסת זיז מעל הדרך עד 1 מ", על פי קיים ברחוב"

תום מועד הגשת התנגדויות בוצע בתאריך 03/09/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5037

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	09/09/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות מוצע בבקשה תוספת קומה וכן תוספת חלל גג רעפים מעל בניין קיים הכולל תוספת של 4 יח"ד כאשר יש לצמצם את גובה הקומה החדשה וכן את גובה קומת המרתף ולהסיר את המדלפות המהוות סטיה כנרת לעניין גובה בניה וכן יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים לכדי השטחים המותרים בתב"ע נספח בינוי : שיפוע הגג : יש לצמצם את שיפוע כפי המותר בהוראות לשיפוע של בין 22 -30 מעלות גובה קומות : על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לכדי 2.75 מטר ברוטו המותרים עפ"י הוראות ונספח קווי בניין : על עורך הבקשה להמציא תיק מידע הכוללת דידה של החלקה המבוקשת שטחי בניה : - על עורך הבקשה לצמצם את סך השטחים לכדי השטחים המותרים עפ"י התב"ע בסך של 126 מ"ר

		-על עורך הבקשה לחשב את המדרגות הפנימיות בקומה א' ולא בחלל גג הרעפים גובה בניה: שיפוע הגג: שיפוע גג של 35 מעלות – יש לצמצם את שיפוע כפי המותר בהוראות לשיפוע של בין 22 -30 מעלות גובה קומות: מוצעת קומה חדשה בגובה של 3.00 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לכדי 2.75 מטר ברוטו המותרים עפ"י הוראות ונספח מדלפות - על עורך הבקשה להסיר את הגבהת המדלפות מהבקשה ולהציע בינוי בחלל גג הרעפים ללא מדלפות כלל . מס' קומות: בבחינת הבקשה ניתן לראות כי מוצגת קומה קיימת תת קרקעית בגובה של 2.65 נטו כאשר יש להוכיח כי אכן הקומה קיימת ולהמציא את אישור שימור לכך וכן יש לצמצם את גובה הקומה לגובה של 2.20 מטר היות וקומת המרתף הקיימת אינה משמשת למגורים עפ"י התב"ע בכפוף להוכחה ע"י עורך הבקשה כאשר החדרים מחוזקים ניתן להציע בגובה של 2.20 בהתאם להתייעצות עם מנהל האגף -על עורך הבקשה להמציא הוכחה המושארת ע"י מחלקת שימור כי אכן הקומה היתה קיימת - על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לכדי 2.20 מטר חוות דעת אדריכלית: -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a
חוות דעת תכנונית	26/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

		3835 תחילת תוקף: 07/05/1992 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3835 תחילת תוקף 07/05/1992 "אזור מגורים מיוחד" תכנית מתאר 62' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע סעיף 8: " תוספת קומה , תוספת גובה בניה , הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבניה" (ראה סעיף מס' קומות) (ראה סעיף גובה בניה) (ראה סעיף שטחי בניה) נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 נספח שותק דהיינו מחייב מותר לפי נספח: שיפוע הגג: "יהיה בין 30-22 מעלות". גובה קומות: גובה קומות – גובה קומה חדשה שתבנה על פי תוכנית זו לא יעלה על 2.75 מטר מפני רצפה עד פני תקרה כמפורט בדוגמא גובה קומת גג הרעפים – גובה רום גג רעפים לא יעלה על 3.50 מטר מפני מישור התקרה עליונה כמופיע בדוגמא מוצע בבקשה : שיפוע הגג: שיפוע גג של 35 מעלות – יש לצמצם את שיפוע כפי המותר בהוראות לשיפוע של בין 22 -30 מעלות

		גובה קומות: גובה קומות – מוצעת קומה חדשה בגובה של 3.00 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לכדי 2.75 מטר ברוטו המותרים עפ"י הוראות ונספח גובה קומת גג הרעפים – מוצע בבקשה גג בגובה של 3.50 מטר כאשר חלק מהגג מוצע כמישור ואינו תואם את נספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה שלביות ביצוע: כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חמרי הבניה והכלים ולגדר את השטח יש לקבוע בהיתר הבניה הוראות לפינוי וניקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבניה קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני כאשר המוצע בבקשה הינו בתוך קווי בניין למעט מרפסות זיז מעל דרך – ראה סעיף מרפסות בבחינת הבקשה ניתן לראות כי המדידה אינה שייכת לבקשה זו – על עורך הבקשה להמציא תיק מידע הכוללת דידה של החלקה המבוקשת שטחי בניה: מותר לפי תב"ע: 150% משטח החלקה לחלקה ששטחה 71 ומעלה , דהיינו 150% * 84 מ"ר= 126 מ"ר. עפ"י סעיף 10 (ד)(ו): "סה"כ אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 1 לעיל כוללים כל בניה בתחום מעטפת הבנין (כולל מרפסות מקורות , מרתפים , מחסנים , חניה , חדרי הסקה , מקלטים חדרי מדרגות וכיוצ"ב) למעט מרתפים תת קרקעיים קיימים שאינם משמשים למגורים. קיים בבקשה: בסך של 55.09 מ"ר בקומת הקרקע מוצע בבקשה: בסך של 128.88 מתוכם 77.44 מ"ר בקומת הקרקע ובקומה א' כאשר מוצעים שטחים גם בחלל הגג בסך של 51.44 מ"ר אך הינם מעבר לזכויות הבניה חישוב: 55.09 מ"ר (קיים) + 77.44 (מוצע בקומות הקרקע ובקומה א')

= 132.53 מ״ר > 126 מ״ר המותרים בבחינת הבקשה ניתן לראות כי השטחים המוצעים מהווים חריגה מסך השטחים המותרים כמו״כ המדרגות הפנימיות חושבו בקומת חלל גג הרעפים כאשר חלל גג הרעפים ניתן מעבר וע״כ נדרש לחשב את המדגרות בקומה א׳ כאשר המדלפות - על עורך הבקשה לצמצם את סך השטחים לכדי השטחים המותרים עפ״י התב״ע בסך של 126 מ״ר -על עורך הבקשה לחשב את המדרגות הפנימיות בקומה א׳ ולא בחלל גג הרעפים תכסית: עפ״י סעיף 10(ד) : תכסית בחלקה ששטחה עולה על 71 מ״ר תהיה 80% דהיינו 67.20 מ״ר מוצע בבקשה : בינוי בקומת הקרקע בסף של 71.28 מ״ר > 67.20 מ״ר התכסית המותרת. המוצע בבקשה חורג מהתכסית המותרת כאשר התכסית אינה סטיה נכרת ועורך הבקשה פרסם הקלה בפתיחת התיק כנדרש. מס׳ יח״ד: התב״ע לא כוללת סעיף עבור יח״ד קיים + מוצע בבקשה: 4 יח״ד גובה בניה: מותר לפי תב״ע סעיף 10(א): (2) : ״גובה קומה חדשה שתבנה על פי תוכנית זו לא יעלה על 2.75 מטר מפני רצפה ועד פני תקרה , הכל כמופרט בעמ׳ 3-1״ (5): ״הגגות יהיו מרעפי חמה אדומים . שיפוע גג הרעפים יהיה בין 30-22 מעלות בהתאם למפורט בעמ׳ 1 מנספח הבינוי״ (6) : גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מטר מפני מישור התקרה העליונה ובהתאם למפורט בעמ׳ 1 בנספח הבינוי. עפ״י הנספח לא ניתן להציע מדלפות כאשר ישנה סטיה נכרת לעניין גובה בניה מוצע בבקשה: שיפוע הגג: שיפוע גג של 35 מעלות – יש לצמצם את שיפוע כפי		

		המותר בהוראות לשיפוע של בין 22 -30 מעלות גובה קומות: גובה קומות – מוצעת קומה חדשה בגובה של 3.00 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לכדי 2.75 מטר ברוטו המותרים עפ"י הוראות ונספח גובה קומת גג הרעפים – מוצע בבקשה גג בגובה של 3.50 מטר כאשר חלק מהגג מוצע כמישור ואינו תואם את נספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה כנדרש בפתיחת התיק מדלפות - מוצע בבקשה הגבהת מדלפות כאשר עפ"י הנספח לא ניתן להציע מדלפות וישנו סעיף סטיה נכרת לעניין גובה בניה – על עורך הבקשה להסיר את הגבהת המדלפות מהבקשה ולהציע בינוי בחלל גג הרעפים ללא מדלפות כלל . מס' קומות: מותר לפי תב"ע: מספר הקומות המירבי בכל בניין לא יעלה על שתי קומות מגורים ומעליהן גג רעפים כמפורט בעמוד 2 בנספח בינוי . ניתן להשתמש בחלל גג הרעפים למטרות מגורים. כמו"כ עפ"י סעיף 10 (ד)(ו): "סה"כ אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 1 לעיל כוללים כל בניה בתחום מעטפת הבנין (כולל מרפסות מקורות , מרתפים , מחסנים , חניה , חדרי הסקה , מקלטים חדרי מדרגות וכיוצ"ב) למעט מרתפים תת קרקעיים קיימים שאינם משמשים למגורים. מוצע בבקשה : בבחינת הבקשה ניתן לראות כי מוצגת קומה קיימת תת קרקעית בגובה של 2.65 נטו כאשר יש להוכיח כי אכן הקומה קיימת ולהמציא את אישור שימור לכך וכן יש לצמצם את גובה הקומה לגובה של 2.20 מטר היות וקומת המרתף הקיימת אינה משמשת לגרוים כאשר החדרים מחוזקים ניתן להציע בגובה של 2.20 בהתאם להתייעצות עם מנהל האגף -על עורך הבקשה להמציא הוכחה המושארת ע"י מחלקת שימור כי אכן הקומה היתה קיימת - על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לכדי 2.20 מטר חדר מחוזק: קומת מרתף , מפלס 3.00- : מוצעים 2 חדרים מחוזקים

		חלל גג רעפים , מפלס 6.36+ : מוצעים 2 חדרים מחוזקים מרפסות זיז : קומה א' , מפלס 3.00+ , תוספת קומה : חזית מזרחית : מוצע 2 מרפסת זיז לא מקורות בעומק של 1.00 מטר וברוחב של 2.65 מטר בשטח של 2.65 מ״ר כל אחת מהן המרפסות מוצעות מעל דרך בעומק של 1.20 מטר מחזית קדמית מעל דרך האומנם ישנו סעיף סטיה נכרת להקטנת מרווחים אך ניתן להציע מרפסות מעל דרך מכוח תקנות סטיה נכרת חזית מערבית : מוצע 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 1.25 מטר וברוחב של כ- 1.60 מטר בשטח של 2.01 מ״ר כל אחת מהן חיזוק מבנים : לא נדרש בתכנית הנ״ל. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 17/05/2026 ע״י איתמר כהן אישור מחלקת תברואה : התקבל אישור מחלקת בתאריך 03/11/2025 ע״י שני מזרחי אישור הסדרי תנועה :

		התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 03/11/2025 ע"י גאולה שעיו להלן: "אין התנגדות לתכנית. מוצע 2 יח"ד חדשות לא נדרש לספק חניה על פי התב"ע 3835 החניה תיהיה בתחום הדרכים המשולבות" אישור מחלקת דרכים: התקבל אישור מחלקת דרכים ע"י אירנה לרנר בתאריך 03/11/2025 "אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים" אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 17/05/2026 ע"י פוני שחר. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה תוספת קומה וכן תוספת חלל גג רעפים מעל בניין קיים הכולל תוספת של 4 יח"ד כאשר יש לצמצם את גובה הקומה החדשה וכן את גובה קומת המרתף ולהסיר את המדלפות המהוות סטיה כנרת לעניין גובה בניה וכן יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים לכדי השטחים המותרים בתב"ע -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	09/09/2025	הקלה בגובה מדלפות הגג. הקלה בדבר בניה בקיר משותף עם חלקות 36, 38 ללא הסכמת בעלים.

		הקלה בזכויות בנייה ומספר יח״ד על פי תיקון 155 לחוק. הקלה בדבר שינוי צורת הגג לשיפוע אחד במקום דו שיפועי. הקלה עבור שינוי שטח חצר על פי שטח חצר קיימת ולא על פי 20% משטח החלקה. הקלה עבור מרפסת זיז מעל הדרך עד 1 מ״, על פי קיים ברחוב.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות מוצע בבקשה תוספת קומה וכן תוספת חלל גג רעפים מעל בניין קיים הכולל תוספת של 4 יח״ד כאשר יש לצמצם את גובה הקומה החדשה וכן את גובה קומת המרתף ולהסיר את המדלפות המהוות סטיה כנרת לעניין גובה בניה וכן יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים לכדי השטחים המותרים בתב״ע

נספח בינוי :

שיפוע הגג : יש לצמצם את שיפוע כפי המותר בהוראות לשיפוע של בין 22 -30 מעלות

גובה קומות : על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לכדי 2.75 מטר ברוטו המותרים עפ״י הוראות ונספח

קווי בניין :

על עורך הבקשה להמציא תיק מידע הכוללת דידה של החלקה המבוקשת

שטחי בניה:

- על עורך הבקשה לצמצם את סך השטחים לכדי השטחים המותרים עפ״י התב״ע בסך של 126 מ״ר

-על עורך הבקשה לחשב את המדרגות הפנימיות בקומה א׳ ולא בחלל גג הרעפים

גובה בניה:

שיפוע הגג: שיפוע גג של 35 מעלות – יש לצמצם את שיפוע כפי המותר בהוראות לשיפוע של בין 22 -30 מעלות

גובה קומות: מוצעת קומה חדשה בגובה של 3.00 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לכדי 2.75 מטר ברוטו המותרים עפ״י הוראות ונספח

מדלפות - על עורך הבקשה להסיר את הגבהת המדלפות מהבקשה ולהציע בינוי בחלל גג הרעפים ללא מדלפות כלל .

מס׳ קומות:

בבחינת הבקשה ניתן לראות כי מוצגת קומה קיימת תת קרקעית בגובה של 2.65 נטו כאשר יש להוכיח כי אכן הקומה קיימת ולהמציא את אישור שימור לכך וכן יש לצמצם את גובה הקומה לגובה של 2.20 מטר היות וקומת המרתף הקיימת אינה משמשת למגורים עפ״י התב״ע בכפוף להוכחה ע״י עורך הבקשה כאשר החדרים מחוזקים ניתן להציע בגובה של 2.20 בהתאם להתייעצות עם מנהל האגף

-על עורך הבקשה להמציא הוכחה המושארת ע״י מחלקת שימור כי אכן הקומה היתה קיימת

- על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה לכדי 2.20 מטר

חוות דעת אדריכלית:

-על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע״ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2019/0129.02**
מספר סידורי	**18**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**חידוש היתר**
שימוש עיקרי	**מגורים + מסחר**
מהות בקשה	**חידוש היתר 116459 לתיק 19/129.00**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**קופרשטוק מרים**
עורך הבקשה	**אדריכל שפירא משה חיים**
מתכנן השלד	**מהנדס בנואליד אלי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

דרך עזה 30 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	223	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13179	תחילת תוקף	07/11/2015	1	מגורים ב	711

תאור הבקשה

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים	09/09/2026	ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 11.11.2027
חוות דעת תכנונית	09/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

		13179 תחילת תוקף: 07/11/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבקשה למותר: בתאריך 11/11/ 2021 הופק היתר בניה מס' 116459 לתיק בניין מס' 2019/129. 02 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך: 11/11/ 2024 כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 "באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל-3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים". עפ"י עדכון של המבקשים כי החלו עבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 11/11/ 2024 . עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 11.11.2027 . סיבות העיכוב: " נמצאים בשלב טופס 4, סיימו את הבניה ". היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו: עד לתאריך 11.11.2027 .

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לחדש היתר בניה בתנאים

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 11.11.2027

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2007/0123.10**
מספר סידורי	**19**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה ומרפסות ע"פ תב"ע 5803 , תוספת ממ"ד+ח.רחצה ומבואה , תוספת מחסן**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**נפתלי לאה**
עורך הבקשה	**ברלב דן**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**15**

כתובת האתר

לואי ליפסקי 43 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 08.08.1988 בת.ב 1987/0849.00 ובו אושר "בניית מרפסות זיז".

- בתאריך 04.03.1997 בת.ב 1987/0849.02 ובו אושר "בניית מרפסת זיז".

- בתאריך 05.06.2006 בת.ב 2005/0353.00 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת ופיתוח שטח".

- בתאריך 29.06.2006 בת.ב 1987/0849.04 ובו אושר "בניית מרפסת זיז".

- בתאריך 03.07.2008 בת.ב 2005/0353.03 ובו אושר "חידוש היתר".

- בתאריך 16.11.2009 בת.ב 2005/0353.04 ובו אושר "תוספת בניה וחצר".

- בתאריך 05.06.2011 בת.ב 2009/0450.00 ובו אושר "תוספת בניה על הגג".

- בתאריך 28.07.2014 בת.ב 2005/0353.05 ובו אושר "תוספות בניה, מחסנים ומרפסות".

- בתאריך 08.06.2017 בת.ב 2007/0123.02 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ומרפסת".

- בתאריך 01.05.2019 בת.ב 2007/0123.03 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ומרפסת".

- בתאריך 21.09.2022 בת.ב 2007/0123.04 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ומרפסת".

- בתאריך 24.07.2025 בת.ב 2007/0123.06 ובו אושר "תוספות בניה, ממ"דים ומרפסת".

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מדורג בן 5 קומות המשמש למגורים ברחוב לואי ליפסקי 43, בשכונת רמות.

גוש: 30718, חלקה: 10.

מצב מוצע:

קומת מקלט, מפלס 2.50-:

ליח"ד מס' 13 מוצע מחסן ומבואה למחסן.

קומה ג', מפלס 5.60+:

ליח"ד מס' 13 מוצע ממ"ד מוגדל + מבואה, מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי קיים ומדרגות עליה לגג.

מוצעים חלונות לפריצה / להרחבה.

קומה ד', מפלס 8.40+:

מוצעת בניה על הגג ומרפסת גג לא מקורה מעל בינוי קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"תוספת בניה בשטח 5% משטח החלקה בחלק היחסי עבור השלמת גג".

"הקלה לבניית ממ"ד".

"הקלה להעברת זכויות מרפסת גג מקומה ג' לקומה ד'".

בניה בשונה מנספח בינוי".

הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה".

תום מועד להגשת התנגדויות 12.05.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	25/08/2026	מדובר בבקשה לתוספת בניה על הגג, ממ"ד מוגדל ו-2 מרפסות גג. המוצע שונה מנספח הבינוי ומקובל תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. ליקויים גרפיים: יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	25/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5803 תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 5803 אזור מגורים מיוחד – תחילת תוקף 27.06.2001.

		תוכניות כפופות: תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 5803 אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/6415.00 שהוגש מיום 15.10.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן בכתום הינו למרפסות ובניה וסומן ע"י עורך הבקשה. קו הבניין המסומן באדום הינו עבור התוספות. קו הבניין המסומן בירוק הינו עבור מרפסות. הבינוי המוצע הינו בתוך קווי הבניין למעט הממ"ד – יבחן בסעיף ממ"ד. שלביות ביצוע: תכנית 5803, סעיף 9 (י): "שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים, בעוד ששלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה" קיים היתר 2007/0123.06 לדיירים מתחת למבקשים – ע"כ עומד בהוראות שלביות הביצוע. נספח בינוי: בת ו כנית 5803 קיים נספח מס' 9 שותק, דהיינו מחייב. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כמפורט להלן: קומת מקלט, מפלס 2.50-: ליח"ד מס' 13 מוצע מחסן ומבואה למחסן.

		המחסן אינו מוצע מנספח הבינוי, אך בהיתר קודם 2007/0123.06 אושר בניית מחסנים וצל למחסנים עתידיים בקומת המרתף לדיירים שבעמודת התוספת. כעת מבוקש בניית מחסן במחסן הצל שאושר בשטח גדול יותר מכוח הקלה 8% משטח הדירה, פורסמה הקלה לעניין זה – ע"כ עומד במותר. קומה ג', מפלס 5.60+ : ליח"ד מס' 13 מוצע ממ"ד מוגדל + מבואה, מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי קיים ומדרגות עליה לגג. מוצעים חלונות לפריצה / להרחבה. המרפסת מוצעת במיקום עפ"י נספח הבינוי בשטח קטן יותר בשל בניית הממ"ד. הממ"ד שונה מנספח בינוי ומוצע במסגרת הקלה – ע"כ עומד במותר. קומה ד', מפלס 8.40+ : מוצעת בניה על הגג ומרפסת גג לא מקורה מעל בינוי קיים. הבניה מוצעת בשטח גדול יותר מהמוצע בנספח הבינוי מכוח 5% השלמת קומת גג, פורסמה הקלה לעניין זה – ע"כ עומד במותר. שטחי בניה : עפ"י תכנית 5803 שטחי הבניה המותרים לבניין 43 הינם : 900.3 מ"ר שטח עיקרי. עפ"י נספח הבינוי שטחי הבניה המותרים ליח"ד מס' 13 הינם : 30 מ"ר שטח עיקרי. מוצע בבקשה : 55.73 מ"ר שטח עיקרי כמפורט להלן : 30 מ"ר מכח התב"ע. 25.73 מ"ר נוספים מכוח הקלה 5% השלמת דירת גג : שטח החלקה : 4120 מ"ר. מס' דיירי הגגות : 8 דיירים. חישוב 5% : 4120*5%=206 מ"ר 206/8=25.75 מ"ר – עומד במותר. בנוסף מבוקש מחסן מכוח הקלה 8% משטח הדירה.

		שטח הדירה כולל תוספת הבניה והממ"ד : 179.18 מ"ר. חישוב 8% : 14.33=0.08*179.18 מ"ר שטח שירות למחסן. מוצע בבקשה : 14.33 מ"ר שטח שירות למחסן + 1.40 מ"ר שטח שירות למבואה – עומד במותר. (בנוסף מוצע ממ"ד ומרפסות – יבחנו בסעיפים הרלוונטיים) השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים. גובה בניה : עפ"י תכנית 5803 מס' הקומות המותר הינו : 5 קומות. מוצע תוספת קומה מעל 4 קומות קיימות. סה"כ 5 קומות – עומד במותר. מס' קומות : עפ"י תכנית 5803 גובה הבניה המותר הינו עפ"י נספח הבינוי : 12.16 מ' גובה הבניה המוצע : 12.16 מ' – עומד במותר. מס' יח"ד : בבקשה זו לא מוצע תוספת יח"ד. השלמת 5% קומת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג , סה"כ 25.73 מ"ר תוספת שטח עיקרי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובבתים פרטים - הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל - הוצגה תוכנית צל לכלל הדירות בגג כנדרש .

		על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התוכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים - לא קיים סעיף זה בתב״ע. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג - קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבניין, התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע בכפוף לאישור התוכנית. ממ״ד : מבוקש תוספת ממ״ד מוגדל בשונה מנספח בינוי ומוצע במסגרת הקלה. שטח : הממ״ד מוצע בשטח כולל של 13.38 מ״ר + קירות כמפורט להלן : ממ״ד בגודל 9 מ״ר, תוספת של 4.38 מ״ר נטו : 3 מ״ר לצורך חדר רחצה + תוספת 1.38 מ״ר שטח רצפה למרחב מוגן – עומד במותר. בנוסף מבוקשת מבואת כניסה לממ״ד בשטח של 5 מ״ר. שטח הממ״ד עומד במותר. מיקום הממ״ד : הממ״ד מוצע בחריגה מקו בניין כתום בחזית צידית עפ״י תמ״א מותר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול המגרש. הממ״ד מוצע בחריגה של 18.5 מ׳ מגבול המגרש – עומד במותר. תכנית צל : מדובר בבניין מורכב אשר תכנון תכנית צל עתידית לשאר הכניסות אינה מתאפשרת בנסיבות הקיימות היות והיא חוסמת חלונות ו/או תכנון לקוי וכד׳, לפיכך לאור הנסיבות ניתן לפטור במקרה זה מתוכנית צל. כל בקשה עתידית שתוגש תיבחן לגופה. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 חתימות מדיירי הבניין, התקבלו חתימות של 18 דיירים מתוך 32 דיירי הבניין – עומד במותר. הממ״ד עומד במותר.

		תנאי לאישור יהיה קבלת אישור פקע"ר. מרפסת גג: קומה ג', מפלס 5.60+: ליח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי קיים בתוך קווי בניין לתוספות. המרפסת מוצעת בשטח של 12.18 מ"ר, בעומק של 4 מ', ברוחב של 3.05 מ'. המרפסת עומדת במותר. קומה ד', מפלס 8.40+: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי קיים בתוך קו בניין כתום. המרפסת מוצעת בשטח של 23.42 מ"ר, בעומק (מזרחי) של 3.22 מ' ו(מערבי) של 3.77 מ', ברוחב של 6.61 מ'. המרפסת עומדת במותר. תימוכין קניינים: לממ"ד נדרש 1/3 חתימות מדיירי הבניין, התקבלו 18 חתימות מתוך 32 דיירי הבניין. למחסן נדרש 2/3 חתימות מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה. התקבלו 12 חתימות מתוך 16 דיירי הכניסה, ו-4 חתימות מתוך 4 בעלי העמודה – עומד במותר. אישור איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 20.04.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית:

		בתב"ע 5803 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: מדובר בבקשה לתוספת בניה על הגג, ממ"ד מוגדל ו-2 מרפסות גג. המוצע שונה מנספח הבינוי ומקובל תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/04/2026	תוספת בניה בשטח 5% משטח החלקה בחלק היחסי עבור השלמת גג הקלה לבניית ממ"ד הקלה להעברת זכויות מרפסת גג מקומה ג לקומה ד בניה בשונה מנספח הבינוי הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בניה על הגג, ממ"ד מוגדל ו-2 מרפסות גג.

המוצע שונה מנספח הבינוי ומקובל תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן הערות המופיעות ע״ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2023/0029.00**
מספר סידורי	**20**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**בנין חדש 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**ועדת בעלויות**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר סאלמה מחמוד**
עורך הבקשה	**מר טחאן אמגד**
מתכנן השלד	**מר טחאן אמגד**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

, בית חנינה רחוב אל זיתונה

גוש	חלקה	בשלמות
30611	39	כן
30611	40	כן
30611	41	כן
30611	38	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3458א	תחילת תוקף	30/12/1997			
7828א	תחילת תוקף	07/05/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה ברחוב אל זיתונה.

גוש: 30611 חלקה: 38,39,40,41.

מצב מוצע:

מוצע הקמת בניין חדש.

קומת מרתף :

מוצעת קומת חניה , מחסנים, חדר מדרגות ומעלית.

קומת קרקע במפלס 0.00+ :

מוצע פיתוח שטח, שני בניינים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח״ד מס׳ 1- מוצע מגורים, ממ״ד .

יח״ד מס׳ 2-מוצע מגורים, ממ״ד .

קומה א׳ במפלס 3.10+ :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח״ד מס׳ 3- מוצע מגורים, ממ״ד ומרפסות זיז מקורות.

יח״ד מס׳ 4- מוצע מגורים, ממ״ד ומרפסות זיז מקורות.

קומה ב׳ במפלס 6.20+ :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח״ד מס׳ 5- מוצע מגורים, ממ״ד ומרפסות זיז לא מקורות.

יח״ד מס׳ 6- מוצע מגורים, ממ״ד ומרפסות זיז לא מקורות.

קומת גג במפלס 9.30+ :

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג ומעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 01.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 38,39,40,41.

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	30/08/2026	התיק נידון בתאריך 2023/12/24 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. - יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן את הערות המופיעות ע״ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התיק נידון בתאריך 2024/06/19 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע״כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). התיק נידון בתאריך 2024/11/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת : הוועדה מחליטה להורדה את הבקשה מסדר לצורך קיום דיון נוסף בוועדת בעלויות לאור טענות הצדדים. התקיימה פגישה מתאריך 3/08/2026 מול מנהל האגף והתקבל אישור על כך כי ניתן לקדם את הבקשה (אישור מתויק בארכיב). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי.

		התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611 -אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה" המלצה האגף מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.
חוות דעת תכנונית	30/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7828א תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2023/12/24 ברשות רישוי והחלטת הוועדה: לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. - יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

		הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התיק נידון בתאריך 2024/06/19 בוועדת משנה והחלטת הוועדה להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). התיק נידון בתאריך 2024/11/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת : הוועדה מחליטה להורדה את הבקשה מסדר לצורך קיום דיון נוסף בוועדת בעלויות לאור טענות הצדדים. התקיימה פגישה מתאריך 3/08/2026 מול מנהל האגף והתקבל אישור על כך כי ניתן לקדם את הבקשה (אישור מתויק בארכיב). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש

		30611 -אין להם זכר בטופס 19״. ״לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ״ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה״ המלצה האגף מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.
דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת	06/11/2024	הוועדה מחליטה להורדה את הבקשה מסדר לצורך קיום דיון נוסף בוועדת בעלויות לאור טענות הצדדים.
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	22/09/2024	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע״כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש. העניין הבעלויות הוסדר ע״כ ההתנגדות מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. ״הבקשה הנ״ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ״. ״עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר״.

		״הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611 -אין להם זכר בטופס 19״. ״לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ״ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה״ תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע״י הדסק.
חוות דעת תכנונית	19/09/2024	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 7828א תחילת תוקף : 07/05/2012 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2023/12/24 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. - יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן את הערות המופיעות ע״ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התיק נידון בתאריך 2024/06/19 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות :

		בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 7828א'-תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות: * 3458א' -תחילת תוקף 30/12/1997. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 7828א' – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 7828א'- לא קיים נספח בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2019/5190.00 שהוגש מיום 29.05.2019 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ה)-" מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות"

		מוצע בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ג)- מספר יחידות הדיור המירבי- לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו". מוצע בבקשה 6 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 9 (ב) -"אחוזי הבנייה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. " לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר , אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים : מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וד' , עד 8% משטח הבנייה המירבי. שטחי מדרגות משותפים. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישת התקן . מקלט או מרחב מגון בהתאם לתקנות הג"א. שטח החלקה- 3465 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 2,598.75 מ"ר =75%*3465 . ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 746.18 מ"ר . ש. שירות מתחת לקרקע : 398.61 מ"ר. ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 105.03 מ"ר. סה"כ שטחים המוצעים- 1249.82 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסנים : תבע 7828 א'- הופקה לאחר 01/08/1989 ניתן-8% משטח הדירה.

		מוצע בבקשה: קומת מרתף : מוצע 5- מחסנים עד 5 מ״ר לכל יח״ד דיור- השטחים המוצעים עומדים במותר. גידור: ע״פ תבע 7828א׳- – סעיף 9(י)-ב׳ ״מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס״מ– גובה הגדר לא יפחת מ-1.20מ׳ הוצג גידור ע״ג ההרמוניקה כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א׳ במפלס 3.10+ : יח״ד מס׳ 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ יח״ד מס׳ 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ קומה ב׳ במפלס 6.20+ : יח״ד מס׳ 5- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ יח״ד מס׳ 6- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר ע״כ אין מניעה לאשר.

		שלביות ביצוע: ע"פ תבע 7828א' - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס 0.00+: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס 3.10+: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס 6.20+: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 25/08/2022 כי ישנם שני בעלים בחלקה הנדונה. התקבל תיקון וועדה בעליות מתאריך- 04/12/2022 בהתאם לרשום בלוח הזכויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 28.05.24- "לאשר את הבקשה".

		אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.03.24- "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 29.01.24- "לאשר את הבקשה". חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 07.03.24- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 07.03.24- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 13.09.23- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכוני ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש.

		התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611 -אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה" המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ התנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.
דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום	19/06/2024	לבקשת חבר וועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי
חוות דעת תכנונית	02/06/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7828א תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע:

		התיק נידון בתאריך 2023/12/24 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. - יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 7828א'-תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות : * 3458א' -תחילת תוקף 30/12/1997. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 7828א' – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 7828א'- לא קיים נספח בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2019/5190.00 שהוגש מיום 29.05.2019 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ה)-" מספר הקומות המירבי יהא 3

		קומות״ מוצע בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע״כ אין מניעה לאשר. מס׳ יח״ד : ע״פ הוראות התבע סעיף 9 (ג)- מספר יחידות הדיור המירבי- לא יעלה על 6 יח״ד לדונם מגורים נטו״. מוצע בבקשה 6 יח״ד – עומד במותר ע״כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע״פ הוראות התוכנית סעיף 9 (ב) -״אחוזי הבנייה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. ״ לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר , אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים : מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וד׳ , עד 8% משטח הבנייה המירבי. שטחי מדרגות משותפים. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישת התקן . מקלט או מרחב מגון בהתאם לתקנות הג״א. שטח החלקה- 3465 מ״ר. אחוזי בנייה מרבי- 2,598.75 מ״ר =75%*3465 . ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 746.18 מ״ר . ש. שירות מתחת לקרקע : 398.61 מ״ר. ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 105.03 מ״ר. סה״כ שטחים המוצעים- 1249.82 מ״ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התבע ע״כ אין מניעה לאשר. מחסנים : תבע 7828 א׳- הופקה לאחר 01/08/1989 ניתן-8% משטח הדירה.

		מוצע בבקשה: קומת מרתף : מוצע 5- מחסנים עד 5 מ״ר לכל יח״ד דיור- השטחים המוצעים עומדים במותר. גידור: ע״פ תבע 7828א׳- – סעיף 9(י)-ב׳ ״מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס״מ– גובה הגדר לא יפחת מ-1.20מ׳ הוצג גידור ע״ג ההרמוניקה כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א׳ במפלס 3.10+ : יח״ד מס׳ 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ יח״ד מס׳ 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ קומה ב׳ במפלס 6.20+ : יח״ד מס׳ 5- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ יח״ד מס׳ 6- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר ע״כ אין מניעה לאשר.

		שלביות ביצוע: ע"פ תבע 7828א' - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס 0.00+: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס 3.10+: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס 6.20+: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 25/08/2022 כי ישנם שני בעלים בחלקה הנדונה. התקבל תיקון וועדה בעליות מתאריך- 04/12/2022 בהתאם לרשום בלוח הזכויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 28.05.24- "לאשר את הבקשה".

		אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.03.24- "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 29.01.24- "לאשר את הבקשה". חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 07.03.24- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 07.03.24- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 13.09.23- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכוני ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש.

		התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. ״הבקשה הנ״ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ״. ״עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר״. ״הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611 -אין להם זכר בטופס 19״. ״לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ״ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה״ המלצה המחלקה לזמן מתנגדים.
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	02/06/2024	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכוני ע״כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש. התנגדויות :

		עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. ״הבקשה הנ״ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ״. ״עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר״. ״הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611 -אין להם זכר בטופס 19״. ״לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ״ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה״ העניין הבעלויות הוסדר ע״כ ההתנגדות מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.
דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת	24/12/2023	השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע״ג תוכנית a. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לחשב את הפודסטים בכל הקומות המוצעות לשטח עיקרי כולל יציאה לגג כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. גידור : – יש להציג גידור ע״ג ההרמוניקה כנדרש.

		תימוכין קניינים: בבדיקה של אישור וועדת בעלויות שהוגש מופיע גוש 30607 חלקה 144- לא תואם לבקשה הנ"ל. ע"פ תיק מידע מדובר בתא שטח חדש מס' 37 ויירשם על שם בעלי הזכויות בשטח חלקה 144 בגוש 30610. בנוסף התקבלה התנגדות לנשוא הבעלויות. יש להסדיר את נושא הוכחת הבעלות על הקרקע בטרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - .

		הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611 -אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה" תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת
חוות דעת תכנונית	17/12/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7828א תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 7828א'-תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות: * 3458א' -תחילת תוקף 30/12/1997. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 7828א' – לא חל סעיף סטייה ניכרת.

		נספח בינוי : בת ו כנית - 7828א'- לא קיים נספח בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2019/5190.00 שהוגש מיום 29.05.2019 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ה)-" מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות" מוצע בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ג)- מספר יחידות הדיור המירבי- לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו". מוצע בבקשה 6 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 9 (ב) -"אחוזי הבנייה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. " לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר , אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים : מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וד' , עד 8% משטח הבנייה המירבי. שטחי מדרגות משותפים. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישת התקן . מקלט או מרחב מגון בהתאם לתקנות הג"א. שטח החלקה- 3465 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 2,598.75 מ"ר =75%*3465 .

		ש. שירות מתחת לקרקע: 398.61 מ״ר. ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 712.10 מ״ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 134.19 מ״ר. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לחשב את הפודסטים בכל הקומות המוצעות לשטח עיקרי כולל יציאה לגג כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. מחסנים: תבע 7828 א׳- הופקה לאחר 01/08/1989 ניתן-8% משטח הדירה. מוצע בבקשה: קומת מרתף : מוצע 5- מחסנים עד 5 מ״ר לכל יח״ד דיור- השטחים המוצעים עומדים במותר. גידור: ע״פ תבע 7828א׳- – סעיף 9(י)-ב׳ ״מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס״מ– גובה הגדר לא יפחת מ-1.20מ׳ – יש להציג גידור ע״ג ההרמוניקה כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א׳ במפלס 3.10+ : יח״ד מס׳ 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ יח״ד מס׳ 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ״ר

		בעומק- עד 2.00 מ׳ קומה ב׳ במפלס 6.20+ : יח״ד מס׳ 5- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ יח״ד מס׳ 6- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ״ר בעומק- עד 2.00 מ׳ המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר ע״כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע״פ תבע 7828א׳ - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ״ד : קומת קרקע במפלס 0.00+ : יח״ד מס׳ 1- מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח״ד מס׳ 2-מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א׳ במפלס 3.10+ : יח״ד מס׳ 3- מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח״ד מס׳ 4- מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב׳ במפלס 6.20+ : יח״ד מס׳ 5- מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח״ד מס׳ 6- מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע״ר.

		תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 25/08/2022 כי ישנם שני בעלים בחלקה הנדונה. בבדיקה של אישור וועדת בעלויות שהוגש מופיע גוש 30607 חלקה 144- לא תואם לבקשה הנ"ל. ע"פ תיק מידע מדובר בתא שטח חדש מס' 37 ויירשם על שם בעלי הזכויות בשטח חלקה 144 בגוש 30610. בנוסף התקבלה התנגדות לנושא הבעלויות. יש להסדיר את נושא הוכחת הבעלות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים:

		התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 13.09.23- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611 -אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה"

בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	17/12/2023	השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לחשב את הפודסטים בכל הקומות המוצעות לשטח עיקרי כולל יציאה לגג כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. גידור : – יש להציג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תימוכין קניינים : בבדיקה של אישור וועדת בעלויות שהוגש מופיע גוש 30607 חלקה 144- לא תואם לבקשה הנ"ל. ע"פ תיק מידע מדובר בתא שטח חדש מס' 37 ויירשם על שם בעלי הזכויות בשטח חלקה 144 בגוש 30610. בנוסף התקבלה התנגדות לנשוא הבעלויות. יש להסדיר את נושא הוכחת הבעלות על הקרקע בטרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה.

		אישור שפ״ע: – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. ״הבקשה הנ״ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ״. ״עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר״. ״הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611 -אין להם זכר בטופס 19״. ״לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ״ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה״
הכנת נוסח פרסום	17/01/2023	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	אישור משרד הבריאות	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	הגשת ערבות בנקאית על סך 27,169 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים. (שימור - 16,921 ש"ח, העתקה - 10,248 ש"ח)	
15	הגשת ערבות בנקאית על סך 27,169 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים. (שימור - 16,921 ש"ח, העתקה - 10,248 ש"ח)	
16	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 200	
17	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	
18	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	
19	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
20	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התיק נידון בתאריך 2023/12/24 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת.

השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש.

- יש להשלים תנאים חסרים.

-יש לתקן את הערות המופיעות ע״ג תוכנית a.

הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

התיק נידון בתאריך 2024/06/19 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות :

בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות

כתנאי להוצאת היתר בניה.

ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000).

התיק נידון בתאריך 2024/11/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת :

הוועדה מחליטה להורדה את הבקשה מסדר לצורך קיום דיון נוסף בוועדת בעלויות לאור טענות הצדדים.

התקיימה פגישה מתאריך 3/08/2026 מול מנהל האגף והתקבל אישור על כך כי ניתן לקדם את הבקשה

(אישור מתויק בארכיב).

שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 :

התקבלה התנגדות מאת - .

הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית.

"הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו ".

"עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר".

"הבעלים הקנייני ם האמיתיים של חלקות 38, 39 , 40,41 בגוש 30611 -אין להם זכר בטופס 19".

"לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה"

המלצה האגף מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2017/0825.05**
מספר סידורי	**21**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, בנית מחסן/מחסנים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת ממ"ד מוגדל עם חדר רחצה, תוספת מעבר לממ"ד, תוספת מרפסת סגורה, ריצוף חצר וגידור החצר ותוספת מחסן**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מרזייב דניאל**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**11**

כתובת האתר

גמזון ראובן 13 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

נמצא בהליכי רישוי מתקדמים- בת.ב 2017/0825.02 ובו אושר " תוספת ממ"ד, מרפסת סגורה על עמודים, הרחבה על הגג וחדר מחוזק, מרפסת זיז ומחסנים".

נמצא בהליכי רישוי מתקדמים- בת.ב 2017/0825.03 ובו אושר " תוספת מרפסות, תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ותוספות מכח 5% השלמת קומת גג והקלה 6% לתוספת שטח".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב גמזון ראובן 13, בניין מדורג בן 4 קומות, מרובה כניסות.

גוש: 30646 חלקה: 7.

מצב מוצע:

קומת מחסנים מפלס 2.80-:

מוצע שתי מחסנים לשתי יח"ד דיור ומוצגת תוכנית צל.

קומת קרקע מפלס 0.00+:

דירה מס' 15– מש' מרזייב מוצעת סגירת מרפסת, , שינוי בפתחים , מרחב מוגן מוגדל וריצוף חצר עם גדר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" ריצוף וגידור חצר "

" תוספת ממ"ד מוגדל ומעבר לממ"ד "

" סגירת מרפסת שלא בעמודה שלמה "

" תוספת מחסן עד 20 מ"ר "

" בניה בשונה מנספח הבינוי "

תום מועד הגשת התנגדויות: 23/06/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות .

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות

במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	01/09/2026	אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לשינויים ובתיקונים הבאים : ממ״ד ומרפסת מוצעות : הממ״ד המוצע הינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע״כ אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת הינה תואמת נספח בינוי ועומדת בהוראות התבע ע״כ אין מניעה לאשר. חלק מן המרפסת הופכת להיות שטח עיקרי בעקבות הממ״ד שמוצע בסמיכות לה וכולא אותה בין 3 קירות, ניתן לחשב שטח זה כשטח מבואות לממ״ד, (5 מ״ר) בהתאם להערות ולתיקון ושינוי התכנית המסומנות ע״ג ההרמוניקה. מחסנים מוצעים : תוכנית הצל לחמסנים אינה מאושרת מכיוון שמוצעים רק ל-8 יח״ד בכניסה המבוקשת קיימים -12 ע״כ יש להציג תוכנית צל כנדרש לכל דייר הכניסה+ חתימות של בעלי הזכויות. ליקויים גרפים : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	01/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע :

		התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התוכניות הבאות: *3907 א׳- תחילת תוקף 01/06/1998. כפיפות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *1978 - תחילת תוקף 05/10/1975. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907א׳ תוקן סעיף 10א׳ מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטיה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- מוצע תוספת לקומה קיימת. * תוספת גובה- לא מוצע תוספת גובה. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחוו״ד משפטית של עו״ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907א׳ ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים-המוצע בתחום קווי בניין. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח״ד בבקשה . נספח בינוי: ב תב״ע 3907 קיים נספח בינוי מס׳ 15- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל״בנייה בשונה מנספח הבינוי״. מצב מוצע: קומת מחסנים מפלס 2.80-: מוצע שתי מחסנים לשתי יח״ד דיור ומוצגת תוכנית צל- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מחסנים).

		קומת קרקע מפלס 0.00+ : דירה מס' 15– מש' מרזייב מוצעת סגירת מרפסת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים , מרחב מוגן מוגדל וריצוף חצר עם גדר- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים ממ"ד וריצוף חצר). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6349.00 שהוגש מיום 18.01.2026 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים - (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומה- לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד - לא רלוונטי. שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע שטחי בנייה , רק שטחי שירות עבור מרחב מוגן –(ראה סעיף ממ"ד). הממ"ד המוצע סמיכות למרפסת ע"פ תב"ע יוצר מצב של מרפסת מקורה בין 3 קירות אשר צריך לחשבה כשטח עיקרי. ניתן לחשב שטח זה כ5 מ"רק מבואה לממ"ד ולתקן בהתאם להערות ע"ג ההרמוניקה. מרפסות : ע"פ תבע 3907 סעיף 11ב'- אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבניין ויצוינו בהיתר הבנייה". מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס 0.00+ :

		דירה מס' 15– מש' מרזייב מוצעת סגירת מרפסת בשטח- 7.16 מ"ר- אין מניעה לאשר. כאמור לעיל, חלק מן המרפסת הופכת להיות שטח עיקרי בעקבות הממ"ד שמוצע בסמיכות לה וכולא אותה בין 3 קירות, ניתן לחשב שטח זה כשטח מבורות לממ"ד, בהתאם להערות ולתיקון ושינוי התכנית ע"ג ההרמוניקה. מחסן: ע"פ תבע 3907 סעיף 10 ו'- חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה. במידה ויוצרו יסגרו בקירות אבן כדוגמאות קירות החזית ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. הועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספת הבניה לדירת שמעל לחלל.." תבע 3907 הופקה עד ליום 01/08/1989 ניתן לבקש 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה- פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה: קומת מחסנים מפלס 2.80-: מוצע שתי מחסנים לשתי יח"ד דיור ומוצגת תוכנית צל בתחום קווי בניין. הגישה למחסן הינה מחדר המדרגות המשותף לכניסה . למש' בצלאל בשטח- 8.84 מ"ר- עומד במותר. למש' מירזייב בשטח- 8.84 מ"ר- עומד במותר. בגובה- 2.20 מ'- עומד במותר. תוכנית צל מוצגים 6 מחסנים עתידים ו-2 מוצעים כעת . -יש להציג 12 מחסנים בהתאם ל-12 תתי חלקות בכניסה המבוקשת+ חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה . ממ"ד: בהתאם למדיניות מהנדס העיר לתיקון 163 לחוק התכנון והבניה, התכלית החוק לעודד הקמת מרחבים מוגנים המאפשרים שהייה ממושכת ,שטח מרחב מוגן9- מ"ר + 3 מ"ר שטח רצפה למרחב המוגן+ 3 מ"ר לחדר שירותים או רחצה. בתנאים: המצאת הרוב הקנייני הנדרש לבקשה , כפי המעוגן במסך רוב

		קנייני-התקבל ו חתימ ות במעמד פתיחת התיק. ביצוע הליך פרסומי בהקלה - בוצע במעמד פתיחת התיק. הממ״ד ממוקם בחזית קדמית חזית זו אינה נצפית מאחר והיא פנימית כך שאין הפרעה חזותית . ע״פ תמ״א 40 תותר חריגה של עד 2 מ׳ מגובל המגרש- עומד במותר. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס 0.00+ : דירה מס׳ 15– משׂ׳ מרזייב מוצע מרחב מוגן מוגדל בשטח-8.93 מ״ר + מבואה בשטח- 2.94 מ״ר. בנוסף מעבר חדר רחצה בשטח- 00.3 מ״ר הממ״ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע״כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הוצגה תוכנית צל לכניסה המבוקשת. שלביות ביצוע : תבע 3907 א׳ -סעיף8 – (ב׳)-״ תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ״ב לרווחת הדירה שמעליה״-לא רלוונטי לבקשה זו . חצר : קומת קרקע מפלס 0.00+ : דירה מס׳ 15– משׂ׳ מרזייב מוצע ריצוף חצר עם גדר בגובה 1.50מ׳ עם מדרגות עליה למרפסת המוצעת. היציאה לחצר המוצעת הינה דרך מרפסת סגורה ע״פ תבע 3907 – מכיוון שאין מיקום אחר ליציאה לחצר אין מניעה לאשר . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 11.06.2026- ״לאשר את הבקשה״ .

		אישור שפ״ע: ניתן אישור בתאריך 31.05.2026- ״לאשר את הבקשה״ . נוהל בקרה הנדסית: תבע 3907-לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. תימוכין קניינים: -עבור ריצוף חצר בשטח משותף - נדרשת חתימה 66% מבעלי הזכויות בחלקה. אולם אם מבוקש ריצוף בשטח מעל 14 מ״ר נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת. -עבור תוספת ממ״ד בשטח משותף - נדרשת חתימה 33% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות. אשר מהווים 50% מבעלי הזכויות של העמודה . ההרמוניקה תכלול תוכנית צל לייתר הדיירים. בכניסה המבוקשת קיימים 12 תת חלקות נדרש 8 מבעלי הזכויות בכניסה המבוקשת חתימות - במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. חוות דעת תכנונית: הממ״ד המוצע הינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע״כ אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת הינה תואמת נספח בינוי ועומדת בהוראות התבע ע״כ אין מניעה לאשר. חלק מן המרפסת הופכת להיות שטח עיקרי בעקבות הממ״ד שמוצע בסמיכות לה וכולא אותה בין 3 קירות, ניתן לחשב שטח זה כשטח מבורות לממ״ד, בהתאם להערות ולתיקון ושינוי התכנית ע״ג ההרמוניקה. המחסנים המוצעים עומדים במותר ע״פ הנחיות האגף . תוכנית הצל לחמסנים אינה מאושרת מכיוון שמוצעים רק ל-8 יח״ד בכניסה המבוקשת קיימים -12 ע״כ יש להציג תוכנית צל כנדרש לכל דייר הכניסה+ חתימות של בעלי הזכויות. -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	02/06/2026	ריצוף וגידור חצר תוספת ממ״ד מוגדל ומעבר לממ״ד סגירת מרפסת שלא בעמודה שלמה תוספת מחסן עד 20 מ״ר בניה בשונה מנספח הבינוי

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לשינויים ובתיקונים הבאים:

ממ״ד ומרפסת מוצעות:

הממ״ד המוצע הינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע״כ אין מניעה לאשר.

המרפסת המוצעת הינה תואמת נספח בינוי ועומדת בהוראות התבע ע״כ אין מניעה לאשר.

חלק מן המרפסת הופכת להיות שטח עיקרי בעקבות הממ״ד שמוצע בסמיכות לה וכולא אותה בין 3 קירות, ניתן לחשב שטח זה כשטח מבואות לממ״ד, (5 מ״ר) בהתאם להערות ולתיקון ושינוי התכנית המסומנות ע״ג ההרמוניקה.

מחסנים מוצעים:

תוכנית הצל לחמסנים אינה מאושרת מכיוון שמוצעים רק ל-8 יח״ד בכניסה המבוקשת קיימים - 12 ע״כ יש להציג תוכנית צל כנדרש לכל דייר הכניסה+ חתימות של בעלי הזכויות.

ליקויים גרפים:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2004/0127.04**
מספר סידורי	**22**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת ממ"ד מוגדל + חדר רחצה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**לוי חיים צבי**
עורך הבקשה	**גברת מרקס בתיה**
מתכנן השלד	**ביטון אריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**7**

כתובת האתר

נרות שבת 624 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
8599	תחילת תוקף	17/02/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה:

1980/114 בנין חדש.

2004/127.00 תוספת בניה לדירות.

2004/127.2 תוספת בניה לדירות.

2004/127.3 תוספת בניה לדירות.

מצב קיים:

בנין מגורים קיים בין 5-4 קומות.

גוש : 30718 חלקה :11 ברחוב נרות שבת 624, רמות.

מצב מוצע :

בחזית צפונית מוצע ממ״ד עבור 3 דירות בקומות הראשונות.

בקומה ראשונה , מוצע להריסה בינוי קיים שאינו בהיתר עבור דירה מס׳ 3, משפ׳ הופנר.

ובקומה שלישית מוצעים שינויים בפתחים בדירה מס׳ 11 במשפ׳ לוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה : תוספת ממ״ד מחוץ לקווי בנין.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 28.7.2024 וע״פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הממ״ד המוצע מקובל תיכנונית ,אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. יש לצמצם במעט את הממ״ד בחזית צפונית מערבית ולהשוות אותו לקונטור הבניין הקיים , ללא בליטה. הריסות בניה : תנאי שירשם בהיתר : תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע״ג התוכנית חוות דעת תכנונית : יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע״ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	03/09/2026	

חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה:

8599

תחילת תוקף:

17/02/2004

ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

*5/27/05 תחילת תוקף 22/06/1995, אזור מגורים כללי.

*2644 תחילת תוקף 04/12/81980 אזור מגורים 5 מיוחד

*2845 תחילת תוקף 22/04/1982 אזור מגורים 5.

*8599 תחילת תוקף 17/02/2004 אזור מגורים מיוחד.

*תוכנית מתאר 62

*תקנות התכנון והבניה.

דברי הסבר:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 6.11.2024, החלטת הוועדה מיום זה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התקבלה בקשה של המבקש להגדלת הממ"ד בהתאם לתיקון 163 לחוק.

התוכנית תוקנה והממ"ד הוגדל, התיק יצא לפרסום בגין הגדלת הממ"ד בתאריך 14.5.2026,

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 10.6.2006 ולא התקבלו התנגדויות,

התקבלו תימוכין קניינים בגין הממ"ד המוגדל,

7 חתימות מתוך 11 בעלי דירות

לפיכך, התיק מובא לוועדה לצורך עניין זה.

		יתר החלטות הוועדה מתאריך 6.11.2024 נותרות בעינם. להלן מה שמבוקש: בחזית צפונית מוצע ממ"ד עבור 3 דירות בקומות הראשונות. הממ"ד מוצע בחזית קידמית של המגרש וחורג מקו הבניין ומגיע עד גבול מגרש. פורסמה הקלה תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין. ע"פ מדיניות מהנדס עיר חריגה מקו בנין קידמי: לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבינהם. הממ"ד המוצע אינו עומד במדיניות המותרת אך עפ"י התוכנית הקיימת מיקום הממ"ד בחזית אחרת תחייב לבנות את התוספת עפ"י התב"ע. התקבל אישור מנהל אגף לעניין חריגת הממ"ד עד גבול המגרש. לאחר העבר התיק לגורמים, התקבלה בקשה להגדלת הממ"ד ל15 מ"ר נטו+ קירות בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק ולא התקבלו התנגדויות הממ"ד המוצע המוגדל הינו ע"ג שטח מדרגות פיתוח , ומדרגות אלו זזות במעט, התקבלו תימוכין קניינם כנדרש. יש לצמצם במעט את הממ"ד בחזית צפונית מערבית ולהשוות אותו לקונטור הבניין הקיים , ללא בליטה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/7282 שהוגש מיום 19/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקו בנין, מפורט בסעיף הרלוונטי. נספח בינוי: קיים נספח בינוי אך לא רלוונטי לבקשה.

		סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטיה ניכרת. שטח בניה: שטח ממ"ד: סה"כ 9 מ"ר נטו. ממ"ד: בחזית צפונית מוצע ממ"ד עבור 3 דירות בקומות הראשונות. הממ"ד מוצע בחזית קידמית של המגרש וחורג מקו הבניין ומגיע עד גבול מגרש. פורסמה הקלה תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין. ע"פ מדיניות מהנדס עיר חריגה מקו בנין קידמי: לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבינהם. הממ"ד המוצע אינו עומד במדיניות המותרת אך עפ"י התוכנית הקיימת מיקום הממ"ד בחזית אחרת תחייב לבנות את התוספת עפ"י התב"ע. התקבל אישור מהנדס העיר לעניין חריגת הממ"ד עד גבול המגרש. לאחר העבר התיק לגורמים, התקבלה בקשה להגדלת הממ"ד ל15 מ"ר נטו+ קירות בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק ולא התקבלו התנגדויות הממ"ד המוצע המוגדל הינו ע"ג שטח מדרגות פיתוח , ומדרגות אלו זזות במעט, התקבלו תימוכין קניינם כנדרש. יש לצמצם במעט את הממ"ד בחזית צפונית מערבית ולהשוות אותו לקונטור הבניין הקיים , ללא בליטה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קנייניים: עפ"י מדיניות מהנדס עיר: תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי

		הזכויות בבנין ע״ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מוצע בבקשה: 1/3 מבעלי הזכויות בבנין- התקבלו 4 חתימות מתוך 11, עומד במותר. 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה- התקבלו 3 חתימות מתוך 3 , עומד במותר. בניה ע״ג שטח משותף- נדרש 2/3 חתימות , התקבלו 7 חתימות מתוך 11 תתי חלקות, עומד במותר. הריסות בניה: בקומה ראשונה , מוצע להריסה בינוי קיים שאינו בהיתר עבור דירה מס׳ 3, משפ׳ הופנר. תנאי שירשם בהיתר: תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע״ג התוכנית שינויים בפתחים: בקומה שלישית מוצעים שינויים בפתחים בדירה מס׳ 11 במשפ׳ לוי. מקובל תיכנונית, אין מניעה לאשר. מרפסת זיז ,מס׳ קומות ,מס׳ יח״ד, ח. מחוזק, 5% דירת גג, ניוד זכויות לא רלוונטי. חיזוק מבנים: בתכנית לא חל סעיף זה, לא רלוונטי. תנאים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה – התקבל אישור ב 3.8.2024 אישור מחלקת שפ״ע – התקבל אישור ב 7.7.2024

		חוות דעת תכנונית: הממ"ד המוצע מקובל תיכנונית , יש לצמצם במעט את הממ"ד בחזית צפונית מערבית ולהשוות אותו לקונטור הבניין הקיים , ללא בליטה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	06/11/2024	: : הממ"ד המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר, אך התקבל אישור חריג ממנהל האגף לאור הנסיבות המיוחדות של המגרש, אין מניעה לאשר. המוצע מקובל תיכנונית הריסות בניה: תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית שינויים בפתחים: בחזית מערבית מוצעת הגדלת פתח, אין מניעה לאשרו בכפוף להתאמת הרוחב שלו לפתחים המוצעים למטה חוות דעת תכנונית:

		יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע״ג תכנית a.
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	13/10/2024	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הממ״ד המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר, אך התקבל אישור חריג ממנהל האגף לאור הנסיבות המיוחדות של המגרש, אין מניעה לאשר. המוצע מקובל תיכנונית למעט הפתחים המוצעים יש להתאים כנדרש ע״ג התוכנית הריסות בניה : תנאי לקבלת ההיתר : יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע״ג התוכנית שינויים בפתחים : בחזית מערבית החזית אינם מקובלים מבחינה חזותית , יש להתאים לפתחים הקיימים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע״ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	09/10/2024	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה :

		8599 תחילת תוקף: 17/02/2004 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5/27/05 תחילת תוקף 22/06/1995, אזור מגורים כללי. *2644 תחילת תוקף 04/12/81980 אזור מגורים 5 מיוחד *2845 תחילת תוקף 22/04/1982 אזור מגורים 5. *8599 תחילת תוקף 17/02/2004 אזור מגורים מיוחד. *תוכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/7282 שהוגש מיום 19/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקו בנין, מפורט בסעיף הרלוונטי. נספח בינוי: קיים נספח בינוי אך לא רלוונטי לבקשה. סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטיה ניכרת. שטח בניה: שטח ממ"ד: סה"כ 9 מ"ר נטו.

		ממ״ד: בחזית צפונית מוצע ממ״ד עבור 3 דירות בקומות הראשונות. הממ״ד מוצע בחזית קידמית של המגרש וחורג מקו הבניין ומגיע עד גבול מגרש. פורסמה הקלה תוספת ממ״ד מחוץ לקווי בנין. ע״פ מדיניות מהנדס עיר חריגה מקו בנין קידמי: לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ׳ הנמוך מבינהם. הממ״ד המוצע אינו עומד במדיניות המותרת ,ע״כ התוכנית הוצגה בפני מנהל המחלקה, והתקבל אישורו לאור הנסיבות המיוחדות של המגרש, אין מניעה לאשר. תוכנית צל- התוכנית הוצגה תוכנית צל עבור שאר הדירות בבנין. תימוכין קניינים: עפ״י מדיניות מהנדס עיר: תוספת ממ״ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבנין ע״ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מוצע בבקשה: 1/3 מבעלי הזכויות בבנין- התקבלו 4 חתימות מתוך 11, עומד במותר. 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה- התקבלו 3 חתימות מתוך 3 , עומד במותר. הריסות בניה: בקומה ראשונה , מוצע להריסה בינוי קיים שאינו בהיתר עבור דירה מס׳ 3, משפ׳ הופנר. ע״כ תנאי להיתר בניה יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע״ג התוכנית שינויים בפתחים: בקומה שלישית מוצעים שינויים בפתחים בדירה מס׳ 11 במשפ׳ לוי. בחזית מערבית החזית אינם מקובלים מבחינה חזותית , יש

		להתאים לפתחים הקיימים. מרפסת זיז ,מס' קומות ,מס' יח"ד, ח. מחוזק, 5% דירת גג, ניוד זכויות לא רלוונטי. חיזוק מבנים: בתכנית לא חל סעיף זה, לא רלוונטי. תנאים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה – התקבל אישור ב 3.8.2024 אישור מחלקת שפ"ע – התקבל אישור ב 7.7.2024 חוות דעת תכנונית: הממ"ד המוצע מקובל תיכנונית למעט הפתחים המוצעים יש להתאים כנדרש ע"ג התוכנית -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.
הכנת נוסח פרסום	13/05/2024	תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
2	אישור פיקוד העורף הג"א	כן
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	כן
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	כן
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הממ"ד המוצע מקובל תיכנונית ,אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

יש לצמצם במעט את הממ"ד בחזית צפונית מערבית ולהשוות אותו לקונטור הבניין הקיים , ללא בליטה.

הריסות בניה:

תנאי שירשם בהיתר: תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2025/0158.00**
מספר סידורי	**23**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה - הרחבה לבניין קיים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**גרוסברג יחזקאל**
עורך הבקשה	**אדריכל קטורזה יצחק**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

שדרת רמות 12 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30617	219	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
779587	תחילת תוקף	17/12/2022			
8186	תחילת תוקף	22/09/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 09/08/2025 בת 2008/0761.07 במסגרתו אושרה תכנית שינויים.

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים:

בשכונת רמות, רח' שדרות רמות 12.

גוש: 30617 חלקה: 219.

מדובר בבניין בן 17 קומות - 6 מיתוכם הינם מתחת למפלס הקרקע - ובן כניסה אחת.

מצב מוצע:

קומת 5 במפלס 15.35+ :

מוצע עבור יח"ד מס' 37 ו381 תוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת דירת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות:

-" 5% השלמת גג."

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 04/06/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 219 .

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	02/09/2026	מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת דירת גג לשתי דירות גג בבניה חדשה. המוצע מקובל מבחינה תכנונית ועומד במותר- אין מניעה לאשר.
חוות דעת תכנונית	01/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8186 תחילת תוקף:

		22/09/2004 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בתאריך 15/07/2026 והחלטת הוועדה הייתה לאשר את הבקשה. בוועדה אושרו 25.99 מ״ר לדירה מיתוך ה 30.68 מ״ר המותרים להשלמת דירת גג. כעט התיק עולה לדיון חוזר היות והמבקשים מעוניינים לממש את כל השטחים המותרים להשלמת דירת הגג. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התוכניות הבאות: * 779587-תחילת תוקף 17/12/2022. תוכנית כפופות: * 5/27/02 -תחילת תוקף 05/11/1987 ,אזור מגורים 3-4 קומות. * 8186 -תחילת תוקף 22/09/2024, אזור מגורים מיוחד. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 779587 כולל סעיף סטיה נכרת לעניין שלביות ביצוע . נספח בינוי: בת ו כנית - 8287 קיים נספח בינוי מנחה למעט גובה , מס קומות ודירוג. קומת 5 במפלס 15.35+ : מוצע עבור יח״ד מס׳ 38 ו37 תוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת דירת גג בשונה מנספח בינוי.

		קווי בניין: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין מספר 2025/5166.00 שהוגש מיום 26/02/2025 ע״י המח׳ למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו קו בניין עילי. קו בניין מסומן כחול הוא קו בניין תחתי/תת קרקעי. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס׳ קומות: במסגרת הבקשה אין תוספת קומה. מס׳ יח״ד: במסגרת הבקשה אין תוספת יח״ד. בגין התוספת , אם תאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה: השטח המוצע הינו מכח 5% השלמת דירת גג. שטח החלקה הינו 8593*5%=429.65 לחלק ל 14 דירות גג . 5% השלמת דירת גג = 30.68 מ״ר לכל דירה. מוצע בבקשה: עבור דירה 37 מוצע שטח עיקרי של 30.61 מ״ר. עבור דירה 38 מוצע שטח עיקרי של 30.61 מ״ר. השטחים עומדים במותר - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע״פ תב״ע 779587 - סעיף 9.ח - חל סעיף שלביות ביצוע. לא רלוונטי היות ומדובר ב5% השלמת דירת גג.

		5% השלמת דירת גג יש לעמוד במדיניות מהנדס עיר כדלקמן: -מדובר בדירת גג. -תכנית צל. מוצע 5% השלמת דירת גג לשתי הדיירים על גג. -מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה. -מבוקש בינוי מכח תב"ע + השלמת דירת גג- אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 1454198. -שיפור אדריכלי - התקבל ע"י מנהל האגף. -עמידה בשטחים נבחנו בפרק "שטחים – השטחים עומדים במותר. התקבלה חוות דעת משפטית לעניין אישור 5% השלמת דירת גג בבניה חדשה " כל עוד מדובר במדיניות בתוך המחלקה הנוגעת לבנייה חדשה עליכם לבחון זאת אצלכם האם אתם מוכנים להתגמש מבחינת המדיניות וכן לאפשר השלמת דירת גג גם בבנייה חדשה". המוצע מקובל ע"פ מדיניות ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: הבינו מוצע על מרפסות גג קיימות של בעלי הדירות – היות ומדובר בשטח פרטי אין צורך בחתימות פוזיטיביות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי היות ומדובר מתוספת קטנה מ200 מ"ר ללא נגיע בקרקע.

		אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03/07/2025- " 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 מכח 5% השלמת דירת גג לשתי דירות גג בבניה חדשה. המוצע מקובל מבחינה תכנונית ועומד במותר- אין מניעה לאשר.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	15/07/2026	מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת דירת גג לשתי דירות גג בבניה חדשה. המוצע מקובל מבחינה תכנונית ועומד במותר- לאשר . 5% השלמת דירת גג התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף.

		ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	06/07/2026	מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת דירת גג לשתי דירות גג בבניה חדשה. המוצע מקובל מבחינה תכנונית ועומד במותר- אין מניעה לאשר . 5% השלמת דירת גג התקבל אישור שיפור אדריכלי ע״י מנהל האגף. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	06/07/2026	
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	08/07/2025	5% השלמת קומת גג

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת דירת גג לשתי דירות גג בבניה חדשה.

המוצע מקובל מבחינה תכנונית ועומד במותר- אין מניעה לאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2001/0254.06**
מספר סידורי	**24**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת שטח עיקרי לבניין עבור 3 דיירים בעמודה, תוספת עמודת ממ"דים, תוספת מרפסות זיז, תוספת בניה על הגג לדייר בקומה עליונה+ מרפסת גג, מחסנים בקומת מרתף מתחום קוי בינוי בהתאם לתבע 8616**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מדמון גדעון**
עורך הבקשה	**אדריכל פלינק נפתלי**
מתכנן השלד	**מהנדס מורסיאנו אליהו**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**20**

כתובת האתר

שד נוה יעקב 68 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	3	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

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

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

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

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

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

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים:

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

גוש: 30645 חלקה: 3.

מצב מוצע:

קומת מרתף במפלס 2.50-:

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

קומת כניסה במפלס 0.00:

דירה מס' 1: מוצעת מעטפת להרחבות המבוקשות מעל וכן מעטפת לממ"דים המבוקשים מעל.

קומה א' במפלס 2.75+:

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

קומה ב' במפלס 6.87+:

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

קומת ג' במפלס 9.62+ :

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

קומת ד' במפלס 11.00+:

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

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות:

" הקלה בחריגה מקו בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות זיזיות ".

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

" שטח מרפסת זיז מקורה עד 14 מ"ר"

״ מדרגות חיצוניות חצר אנגלית כניסה ואוורור למחסנים״

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

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

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

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

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

״הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי״

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

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

לאחר דיון בתאריך 03/06/2026 בוצע הליך משלוח הודעות ע״פ החלטת וועדה.

תום מועד התנגדויות בתאריך 03.09.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 3 .

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	02/09/2026	מוצע בבקשה תוספות צידיות- שטח עיקרי מכח תבע 8616 בתואם את נספח הבינוי במדויק+מרפסות זיז לדירות. מוצעת תוספת קומה כשטח עיקרי לדירת הגג מכח התב״ע 3907 + 5% השלמת דירת גג. בנוסף , מבוקשת עמודת ממ״דים ומחסנים לדירות של אותה עמודה. לדירה בקומת הקרקע מוצעות מעטפות בלבד היות ומדובר בדירת עמידר. הבקשה עומדת במותר – אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית	01/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8616 תחילת תוקף: 02/06/2005 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: הבקשה נידונה בתאריך 03/06/2026 והחלטת הוועדה הייתה להוצאת למשלוח הודעות לפי תקנה 36 היות ולא הוצגה תכנית צל לעמודת הממ"ד ים המוצעת ולהשלמת דירת גג. מאחר והוצגו תוכנית צל כנדרש והתיק עבר משלוח הודעות ולא התקבלו התנגדויות , הבקשה עולה לדיון חוזר. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *8616- תחילת תוקף 02/06/2005, אזור מגורים מיוחד. *3907-תחילת תוקף 23/03/1991, אזור מגורים כללי. *תכנית מס 1454198- 101-, תחילת תוקף 03/06/2025, תכנית שאושרה לכל העיר הקובעת הוראות בינוי להשלמת קומה. תוכנית כפופות: * 5/22/02 -תחילת תוקף 20/03/1985 ,אזור מגורים 3-4 קומות. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תוכנית 8616 אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטיה ניחכרת.

		ע״פ תבע 3907 א׳ קיים סעיף סטיה נכרת לנושאים הבאים: 1.תוספת קומה – יש תוספת קומה בהתאם לתב״ע 3907 . 2.גובה המבנה – יש תוספת גובה בהתאם לתב״ע 3907 . 3.מספר יח״ד- אין תוספת יח״ד . 4.הקטנת מרווחים – התוספת עומדת בתחום קו הבניין למעט הממ״ד – יבחן בסעיף ״ממ״ד״. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת – אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בת ו כנית - 8616 קיים נספח בינוי המתייחס לתוספות צידיות בלבד. תוכנית זו שינתה את התוספות המאושרות ע״פ נספח בינוי בתוכנית 3907, מבלי להתייחס לתוספות על הגג המאושרות ע״פ הוראות התכנית. קומת מרתף במפלס 2.50-: מוצעים מחסנים בחלל מתחת להרחבות + שביל גישה חיצוני וחצר אנגלית לאוורור המחסנים בשונה מנספח בינוי – ייבחן בסעיף ״ מחסנים ״. קומת כניסה במפלס 0.00: דירה מס׳ 1: מוצעת מעטפת להרחבות המבוקשות מעל בתואם לנספח בינוי במדויק וכן מעטפת לממ״דים המבוקשים מעל. קומה א׳ במפלס 2.75+: דירה מס׳ 9: מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח תב״ע 8616 במדויק , תוספת ממ״ד . קומה ב׳ במפלס 6.87+: דירה מס׳ 17: מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח תב״ע 8616 במדויק, תוספת ממ״ד . קומת ג׳ במפלס 9.62+ : דירה מס׳ 25: מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח תב״ע 8616 במדויק, תוספת ממ״ד. קומת ד׳ במפלס 11.00+: דירה מס׳ 25: מוצע תוספת שטח עיקרי ע״פ תב״ע 3907 שלא כולל נספח בינוי לגבי התוספות על הגג + 5% השלמת דירת גג. פורסמו הקלות לנידון כנדרש.

		קווי בניין : הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין מספר 2024/6652.00 שהוגש מיום 3/11/2024 ע״י המח׳ למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. קו בניין כתום למרפסות * קומות א׳ – ב׳ – ג׳ מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקו בניין כתום. בהתאם לחו״ד משפטית של עו״ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם סומן קו בניין כתום ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים. המרפסת תבחן בסעיף מרפסות ע״פ הנחיות המחלקה. * תב״ע 3907 – סעיף 10(ה) ״שטח התוספת לא יעלה על על 25 מ״ר ברוטו ותבנה בנסיגה של 1.2 מ׳ לפחות מקו הבניין הקיים״- הבינוי המוצע אינו שומר על נסיגה של 1.2 מ׳ מקו בניין הקיים- פורסמה הקלה בעניין זה ולכן אין מניעה לאשר. * מוצעת עמודת ממד״ים מחוץ לקו בניין- יבחן בסעיף ממ״ד. מס׳ קומות : מוצע בבקשה תוספת קומה ע״פ תב״ע 3907 . אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה היות וע״פ התב״ע 8616 (חדשה יותר) הוגבל מס׳ הקומות ל4. פורסמה הקלה : ״תוספת קומה על הגג, תוספת שטח עקרי מכח 5% השלמת גג״ – ע״כ אין מניעה לאשר . מס׳ יח״ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח״ד- בגין תוספת הקומה והמחסנים , במידה ויאושרו יידרש רישום הערה אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה : *השטחים בתוספות הצידיות הינם מבוקשים מכח התבע 8616. ע״פ תב״ע אושר לדירות 25-17-9-2 סך של 37.24 מ״ר לתוספת שטח עיקרי.

		מוצע בבקשה: תוספות תואמות את נספח הבינוי במדויק עם סך שטחים של 35.25 מ״ר לכל דירה. השטחים המוצעים לתוספות הציידיות עומדים במותר- אין מניעה לאשר. *תוספת שטחים על הגג הינם מכח התכנית 3907 +5% השלמת דירת גג. ע״פ תכנית מס 1454198- 101,״ היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול ליינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת״. -סעיף 10(ה) ״שטח התוספת לא יעלה על על 25 מ״ר ברוטו ״. -השלמת דירת גג : שטח המגרש הינו 2867 מ״ר וישנם 8 דיירים בקומה העליונה. 2867*5%= 143.35 143.35 =8*17.91 מ״ר סך השטחים המותרים לתוספת על הגג: 17.91+25=42.91 מ״ר . מוצע בבקשה: סך השטחים המוצעים לתוספת על הגג הינה 42.91 מ״ר . השטחים המוצעים לתוספת על הגג עומדים במותר - אין מניעה לאשר. 5% השלמת דירת גג יש לעמוד במדיניות מהנדס עיר כדלקמן: -מדובר בדירת גג. -הצגת תכנית צל. הוצג כנדרש. -מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה. -שיפור אדריכלי - התקבל ע״י מנהל האגף. -עמידה בשטחים נבחנו בפרק ״שטחים״. השטחים עומדים במותר. -פורסמה הקלה כנדרש.

		מחסן : קומת מרתף במפלס 2.50- : מוצעים מחסנים בחלל מתחת להרחבות + שביל גישה חיצוני לאוורור המחסנים. ע״פ תכנית 3907 סעיף 10(ו) :״חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה ויווצרו , יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. הועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספת בניה לדירה למעל החלל .״ בבקשה הנידונה לא נוצרו חללים מתחת לתוספות המבוקשות. המחסנים מבוקשים מכח 8% עד 20 מ״ר. שטח הדירות 2- 9-17 הינו 121.93 מ״ר . 121.93*8%=9.75 מ״ר . שטח דירת גג הינו 164.84 מ״ר – 164.84*8%=13.19 מ״ר. מוצע בבקשה : מחן לדירות 2-9-17 בשטח של 8.49מ״ר לכל מחסן ולדירה 25 מוצע מחסן של 9.14 מ״ר . השטחים עומדים במותר , המדרגות והשביל גישה מקובלים מבחינה תכנונית ולכן אין מניעה לאשר . מרפסות : קומה א׳ במפלס 2.75+ : דירה מס׳ 9 : חזית מזרחית :מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ״ר בעומק 1.80 מ׳ , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות : עומק : ״ ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ׳ בכפוף לפרסום הקלה ״ . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ׳ – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין אחורי כתום. ע״פ מדיניות״ ניתנת חריגה של 2מ׳ או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם״. בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ׳ ולכן אין מניעה לאשר . צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל : קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט

		הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית :בעומק 1.80 מ' שטח מקורה : 5.31 ושטח לט מקורה 4.36 מ"ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות : עומק : " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין קידמי כתום. ע"פ מדיניות" ניתנת חריגה של 2מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ' ולכן אין מניעה לאשר . צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל : קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. בחינת עמידות בשטחים המותרים : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדינייות". מוצע בבקשה : סה"כ שטח מרפסת מקורה לדירה 9 :14 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף היות והוצגה טבלה המוכיחה כי הממוצע של שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. קומה ב' במפלס 6.87+ : דירה מס' 17 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ"ר בעומק 1.80 מ' , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות : עומק : " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין אחורי כתום. ע"פ מדיניות" ניתנת חריגה של 2מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ' ולכן אין מניעה לאשר .

		צמד: קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל: קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. שטחים: מוצעת מרפסת בשטח קטן מ12 מ״ר – אין מניעה לאשר. חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.80 מ׳ ובשטח 10.39 מ״ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות: עומק: ״ ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ׳ בכפוף לפרסום הקלה ״ . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ׳ – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח: המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין קידמי כתום. ע״פ מדיניות״ ניתנת חריגה של 2מ׳ או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם״. בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ׳ ולכן אין מניעה לאשר . צמד: קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל: קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. שטחים: ״שטח מותר למרפסות לא מקורות, ללא הגבלה בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות״- אין מניעה לאשר. קומת ג׳ במפלס 9.62+ : דירה מס׳ 25: חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.80 מ׳ ובשטח 19.02 מ״ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות: עומק: ״ ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ׳ בכפוף לפרסום הקלה ״ . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ׳ – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח: המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין אחורי כתום. ע״פ מדיניות״ ניתנת חריגה של 2מ׳ או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם״. בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ׳ ולכן אין מניעה לאשר . צמד: קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת .

		צל: קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. שטחים: "שטח מותר למרפסות לא מקורות, ללא הגבלה בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות"- אין מניעה לאשר. קומת ד' במפלס 11.00+: דירה מס' 25: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח 61.09 מ"ר. אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצע בבקשה: עמודת ממ"דים, מעטפת לדירה 1 וממ"ד לדירות 9-17-25. שטח הממ"דים המוצעים: 8.99 מ"ר נטו. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: *מכח תקנות סטייה נכרת: "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה" -פורסמה הקלה בדבר "תוספת ממ"ד ומבואה מחוץ לקו בניין" -כנדרש. *מיקום הממ"ד: בליטה מקוו בניין צידי: הממ"ד בולט מקו בניין צידי ע"פ תקנות תמ"א 40 ניתן לחרוג מקו בניין צידי עד 2 מ' מגבול מגרש. נשאר 3.93מ' בין הממ"ד עד לגבול מגרש כנדרש. תכנית צל: הוצגה תכנית צל כנדרש. גג ממ"ד- גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ל לא שימוש- צויין כנדרש על גג הממ"ד " גג ללא שימוש". אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל ומשלוח הודעות ולאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: הבקשה עומדת בסעיף שלביות ביצוע של התכנית 8616 היות ומוצע בבקשה תוספת לכל העמודה מלמעלה למטה ללא דילוג על קומה כלשהיא.

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

		בדירת עמידר. הבקשה עומדת במותר – אין מניעה לאשר.
דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36	03/06/2026	ממ״ד : על עורך הבקשה להציג תכנית צל לממ״דים לכל הבניין - לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות. 5% השלמת דירת גג : על עורך הבקשה להמציא תכנית צל לבינוי 5% לשאר דירות הגג. לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות. מרפסות : קומה א׳ במפלס 2.75+ : דירה מס׳ 9 : חזית מזרחית :מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ״ר בעומק 1.80 מ׳ , מחוץ לקו בניין כתום. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית :בעומק 1.80 מ׳ שטח מקורה : 5.31 ושטח לט מקורה 4.36 מ״ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בשטחים המותרים : ״שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדינייות״. מוצע בבקשה : סה״כ שטח מרפסת מקורה לדירה 9 :14 מ״ר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה כי הממוצע של

		שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ״ר לדירה. ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	24/05/2026	מוצע בבקשה תוספות צידיות- שטח עיקרי מכח תבע 8616 בתואם את נספח הבינוי במדויק+מרפסות זיז לדירות. מוצעת תוספת קומה כשטח עיקרי לדירת הגג מכח התב״ע 3907 + 5% השלמת דירת גג. בנוסף , מבוקשים ומחסנים לדירות של אותה עמודה ועמודת ממ״דים. לדירה בקומת הקרקע מוצעת מעטפת בלבד לממ״ד ולהרחבה בלבד היות ומדובר בדירת עמידר. לעמודת הממדים לא הוגשה תכנית צל כנדרש כמו כן לא הוצגה תכנית צל לתוספת 5% השלמת דירת גג . יש להציג תכניות צל הנדרשות. לאחר שתאושר התיק יופנה למשלוח הודעות ולאחר מיכן הבקשה תובא לדיון חוזר. בנוסף יש לבצע את התיקונים הבאים : ממ״ד : תכנית צל : לא הוגשה תכנית צל כנדרש. יש להציג תכנית צל לממ״דים לכל הבניין - לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות. 5% השלמת דירת גג : - אישור שיפור אדריכלי – התקבל אישור שיפור אדריכלי בכפוף להצגת תכנית צל. - הצגת תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לתוספת 5% השלמת דירת גג לשאר דירות הגג. יש להציג תכנית צל כנדרש לכל דירות הגג של הבניין- לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות.

		מרפסות: קומה א' במפלס 2.75+ : דירה מס' 9 : חזית מזרחית :מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ"ר בעומק 1.80 מ' , מחוץ לקו בניין כתום. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית :בעומק 1.80 מ' שטח מקורה : 5.31 ושטח לט מקורה 4.36 מ"ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בשטחים המותרים: "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". מוצע בבקשה : סה"כ שטח מרפסת מקורה לדירה 9 :14 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה כי הממוצע של שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	20/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8616 תחילת תוקף: 02/06/2005 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:

		*8616- תחילת תוקף 02/06/2005, אזור מגורים מיוחד. *3907-תחילת תוקף 23/03/1991, אזור מגורים כללי. *תכנית מס 1454198- 101-, תחילת תוקף 03/06/2025, תכנית שאושרה לכל העיר הקובעת הוראות בינוי להשלמת קומה. תוכנית כפופות: * 5/22/02 -תחילת תוקף 20/03/1985 ,אזור מגורים 3-4 קומות. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תוכנית 8616 אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטיה ניחכרת. ע"פ תבע 3907 א' קיים סעיף סטיה נכרת לנושאים הבאים: 1.תוספת קומה – יש תוספת קומה בהתאם לתב"ע 3907 . 2.גובה המבנה – יש תוספת גובה בהתאם לתב"ע 3907 . 3.מספר יח"ד- אין תוספת יח"ד . 4.הקטנת מרווחים – התוספת עומדת בתחום קו הבניין למעט הממ"ד – יבחן בסעיף "ממ"ד". הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת – אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בת ו כנית - 8616 קיים נספח בינוי המתייחס לתוספות צידיות בלבד. תוכנית זו שינתה את התוספות המאושרות ע"פ נספח בינוי בתוכנית 3907, מבלי להתייחס לתוספות על הגג המאושרות ע"פ הוראות התכנית. קומת מרתף במפלס 2.50-: מוצעים מחסנים בחלל מתחת להרחבות + שביל גישה חיצוני וחצר אנגלית לאוורור המחסנים בשונה מנספח בינוי – ייבחן בסעיף " מחסנים ". קומת כניסה במפלס 0.00:

		דירה מס' 1 : מוצעת מעטפת להרחבות המבוקשות מעל בתואם לנספח בינוי במדויק וכן מעטפת לממ"דים המבוקשים מעל. קומה א' במפלס 2.75+ : דירה מס' 9 : מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח תב"ע 8616 במדויק , תוספת ממ"ד . קומה ב' במפלס 6.87+ : דירה מס' 17 : מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח תב"ע 8616 במדויק, תוספת ממ"ד . קומת ג' במפלס 9.62+ : דירה מס' 25 : מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח תב"ע 8616 במדויק, תוספת ממ"ד. קומת ד' במפלס 11.00+ : דירה מס' 25 : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע 3907 שלא כולל נספח בינוי לגבי התוספות על הגג + 5% השלמת דירת גג. פורסמו הקלות לנידון כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6652.00 שהוגש מיום 3/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. קו בניין כתום למרפסות * קומות א' – ב' – ג' מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקו בניין כתום. בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם סומן קו בניין כתום ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים. המרפסת תבחן בסעיף מרפסות ע"פ הנחיות המחלקה. * תב"ע 3907 – סעיף 10(ה) "שטח התוספת לא יעלה על על 25 מ"ר ברוטו ותבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים"- הבינוי המוצע אינו שומר על נסיגה של 1.2 מ' מקו בניין הקיים- פורסמה הקלה בעניין זה ולכן אין מניעה לאשר. * מוצעת עמודת ממד"ים מחוץ לקו בניין- יבחן בסעיף ממ"ד. מס' קומות :

		מוצע בבקשה תוספת קומה ע״פ תב״ע 3907 . אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה היות וע״פ התב״ע 8616 (חדשה יותר) הוגבל מס׳ הקומות ל4. פורסמה הקלה : ״תוספת קומה על הגג, תוספת שטח עקרי מכח 5% השלמת גג״ – ע״כ אין מניעה לאשר . מס׳ יח״ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח״ד- בגין תוספת הקומה והמחסנים , במידה ויאושרו יידרש רישום הערה אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה : *השטחים בתוספות הצידיות הינם מבוקשים מכח התבע 8616. ע״פ תב״ע אושר לדירות 25-17-9-2 סך של 37.24 מ״ר לתוספת שטח עיקרי. מוצע בבקשה : תוספות תואמות את נספח הבינוי במדויק עם סך שטחים של 35.25 מ״ר לכל דירה. השטחים המוצעים לתוספות הצידיות עומדים במותר- אין מניעה לאשר. *תוספת שטחים על הגג הינם מכח התכנית 3907 +5% השלמת דירת גג. ע״פ תכנית מס 1454198- 101,״ היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול ליינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת״. -סעיף 10(ה) ״שטח התוספת לא יעלה על על 25 מ״ר ברוטו ״. -השלמת דירת גג : שטח המגרש הינו 2867 מ״ר וישנם 8 דיירים בקומה העליונה. 2867*5%= 143.35 143.35*8=17.91 מ״ר סך השטחים המותרים לתוספת על הגג : 17.91+25=42.91 מ״ר . מוצע בבקשה : סך השטחים המוצעים לתוספת על הגג הינה 42.91 מ״ר . השטחים המוצעים לתוספת על הגג עומדים במותר - אין מניעה

		לאשר. 5% השלמת דירת גג יש לעמוד במדיניות מהנדס עיר כדלקמן: -מדובר בדירת גג. -הצגת תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לתוספת 5% השלמת דירת גג לשאר דירות הגג. יש להציג תכנית צל כנדרש. -מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה. -אישור שיפור אדריכלי – התקבל ע"י מנהל האגף בכפוף להצגת תכנית צל. -עמידה בשטחים נבחנו בפרק "שטחים". השטחים עומדים במותר. -פורסמה הקלה כנדרש. מחסן: קומת מרתף במפלס 2.50-: מוצעים מחסנים בחלל מתחת להרחבות + שביל גישה חיצוני לאוורור המחסנים. ע"פ תכנית 3907 סעיף 10(ו): "חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה ויווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. הועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספת בניה לדירה למעל החלל." בבקשה הנידונה לא נוצרו חללים מתחת לתוספות המבוקשות. המחסנים מבוקשים מכח 8% עד 20 מ"ר. שטח הדירות 2- 9-17 הינו 121.93 מ"ר . 121.93*8%=9.75 מ"ר . שטח דירת גג הינו 164.84 מ"ר – 164.84*8%=13.19 מ"ר. מוצע בבקשה: מחן לדירות 17-9-2 בשטח של 8.49מ"ר לכל מחסן ולדירה 25 מוצע מחסן של 9.14 מ"ר . השטחים עומדים במותר, המדרגות והשביל גישה מקובלים מבחינה תכנונית ולכן אין מניעה לאשר .

		מרפסות: קומה א' במפלס 2.75+: דירה מס' 9: חזית מזרחית :מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ"ר בעומק 1.80 מ' , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות: עומק: " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח: המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין אחורי כתום. ע"פ מדיניות" ניתנת חריגה של 2מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ' ולכן אין מניעה לאשר . צמד: קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל: קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית :בעומק 1.80 מ' שטח מקורה : 5.31 ושטח לט מקורה 4.36 מ"ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות: עומק: " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח: המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין קידמי כתום. ע"פ מדיניות" ניתנת חריגה של 2מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ' ולכן אין מניעה לאשר . צמד: קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל: קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. בחינת עמידות בשטחים המותרים: "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדינייות". מוצע בבקשה : סה"כ שטח מרפסת מקורה לדירה 9 :14 מ"ר.

		אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה כי הממוצע של שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ״ר לדירה. קומה ב׳ במפלס 6.87+ : דירה מס׳ 17 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ״ר בעומק 1.80 מ׳ , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות : עומק : ״ ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ׳ בכפוף לפרסום הקלה ״ . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ׳ – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין אחורי כתום. ע״פ מדיניות״ ניתנת חריגה של 2מ׳ או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם״. בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ׳ ולכן אין מניעה לאשר . צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל : קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. שטחים : מוצעת מרפסת בשטח קטן מ12 מ״ר – אין מניעה לאשר. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.80 מ׳ ובשטח 10.39 מ״ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות : עומק : ״ ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ׳ בכפוף לפרסום הקלה ״ . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ׳ – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח : המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין קידמי כתום. ע״פ מדיניות״ ניתנת חריגה של 2מ׳ או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם״. בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ׳ ולכן אין מניעה לאשר . צמד : קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל : קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה.

		שטחים: "שטח מותר למרפסות לא מקורות, ללא הגבלה בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות"- אין מניעה לאשר. קומת ג' במפלס 9.62+ : דירה מס' 25: חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.80 מ' ובשטח 19.02 מ"ר , מחוץ לקו בניין כתום. בחינת עמידות בתקנות: עומק: " ניתן לאשר בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה " . עומק המרפסת המוצעת הינו 1.80 מ' – פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר . מרווח: המרפסת המוצעת הינה חורגת מקו בניין אחורי כתום. ע"פ מדיניות" ניתנת חריגה של 2מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן שבניהם". בבקשה זו המרפסת חורגת ב 1.80מ' ולכן אין מניעה לאשר . צמד: קיים צמד מרפסות בחזיתות הרלוונטיו ת . צל: קיימות מרפסות סוכה לכל להדירות באותה כניסה למעט הדירות שמבקשות בבקשה הנידונה מרפסות סוכה. שטחים: "שטח מותר למרפסות לא מקורות, ללא הגבלה בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות"- אין מניעה לאשר. קומת ד' במפלס 11.00+ : דירה מס' 25: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח 61.09 מ"ר. אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצע בבקשה: עמודת ממ"דים, מעטפת לדירה 1 וממ"ד לדירות 25-17-9. שטח הממ"דים המוצעים : 8.99 מ"ר נטו. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : *מכח תקנות סטייה נכרת: "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך

		פרסום של הקלה" -פורסמה הקלה בדבר "תוספת ממ"ד ומבואה מחוץ לקו בניין" -כנדרש. *מיקום הממ"ד: בליטה מקוו בניין צידי: הממ"ד בולט מקו בניין צידי ע"פ תקנות תמ"א 40 ניתן לחרוג מקו בניין צידי עד 2 מ' מגבול מגרש. נשאר 3.93מ' בין הממ"ד עד לגבול מגרש כנדרש. תכנית צל: לא הוגשה תכנית צל כנדרש. יש להציג תכנית צל- לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות. גג ממ"ד- גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ל לא שימוש- צויין כנדרש על גג הממ"ד " גג ללא שימוש". אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל ומשלוח הודעות ולאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: הבקשה עומדת בסעיף שלביות ביצוע של התכנית 8616 היות ומוצע בבקשה תוספת לכל העמודה מלמעלה למטה ללא דילוג על קומה כלשהיא. תימוכין קניינים: בניה על הגג: "בנייה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין". בניית ממ"ד: "1/3 מבעלי הכניסה הרלוונטית המהווים חצי מהעמודה"-כל העמודה מבקשת ממ"ד למעט דירת עמידר בקומת הקרקע אשר אישרה בניית מעטפת. בניית מחסנים: "2/3 מהעמודה או מהכניסה " . באחריות הדסק במסגרת פתיחת תיק התקבלו חתימות כנדרש. אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 11/03/2026- " לאשר את הבקשה ". אישור שפ"ע:

		ניתן אישור בתאריך 04/02/2026- " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית: התוכניות 8616 ו 3907 אינם כוללות בהוראותיהם דרישה לנוהל בקרה הנדסית. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספות צידיות- שטח עיקרי מכח תבע 8616 בתואם את נספח הבינוי במדויק+מרפסות זיז לדירות. מוצעת תוספת קומה כשטח עיקרי לדירת הגג מכח התב"ע 3907 + 5% השלמת דירת גג. בנוסף , מבוקשת עמודת ממ"דים ומחסנים לדירות של אותה עמודה. לדירה בקומת הקרקע מוצעות מעטפות בלבד היות ומדובר בדירת עמידר. לעמודת הממדים לא הוגשה תכנית צל כנדרש. יש להציג תכנית צל , לאחר שתאושר התיק יופנה למשלוח הודעות ולאחר מיכן הבקשה תובא לדיון חוזר.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/12/2025	הקלה בחריגה מקו בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות זיזיות הקלה בדבר עומק מרפסת זיז מעבר ל 1.5 מטר המותרים ועד 2 מטר שטח מרפסת זיז מקורה עד 14 מ"ר

		מדרגות חיצוניות חצר אנגלית כניסה ואוורור למחסנים הקלה בדבר שטח מחסן עד מעבר ל-8% ועד 20 מ״ר תוספת קומת מחסנים- שטח שרות מוצע בתחום קווי בנין מתחת לתוספת שטח הרחבת הבניין המבוקש הקלה בחריגה מקו בניין צידי עבור תוספת ממ״ד תוספת קומה על הגג, תוספת שטח עקרי מכח 5% השלמת גג תוספת בניית קומה על הגג 25 מ״ר ללא נסיגה של 1.2 מטר הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

בנוסף , מבוקשת עמודת ממ״דים ומחסנים לדירות של אותה עמודה.

לדירה בקומת הקרקע מוצעות מעטפות בלבד היות ומדובר בדירת עמידר.

הבקשה עומדת במותר – אין מניעה לאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1986/0776.02**
מספר סידורי	**25**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה על גג בניין מגורים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הכשרת קומת קרקע תחתונה וקומה ב .3יח"ד חדשות סה"כ 7 יח"ד ו-4 קומות.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**ועדת בעלויות**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**נופל מונזר**
עורך הבקשה	**מהנדס עוודאללה סאמי**
מתכנן השלד	**עוודאללה סאמי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**4**

כתובת האתר

אל סהל 7 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30559	46	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991			
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
8749	תחילת תוקף	12/10/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 10.06.1987 בת.ב 1986/0776.00 ובו אושר "תוספת קומה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת שועפט, רח׳ אל סהל 7.

גוש : 30559 חלקה :46.

מצב מוצע :

מוצעת הכשרת עבירה.

תוכנית קומה תחתונה מפלס 2.70- :

מוצע שינוי מקומת שירות מגורים יח״ד מס׳ 1 , מרחב מוגן ועומדים לחיזוק בשטח קיים.

תוכנית קומה קרקע מפלס 0.00+ :

מוצע שינוי במחיצות הדירה, חיזוקים, מרחב מוגן , שינוי בפיתוח ותוספת מקומות חנייה.

תוכנית קומה א׳ מפלס 3.12+ :

מוצע הרחבה למגורים של שתי יח״ד, מרחב מוגן ועמודים לחיזוק בדירה.

תוכנית קומה ב׳ מפלס 6.24+ :

מוצעות שתי יח״ד הכוללות מרחב מוגן וחדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה והופנתה לפרסום הקלה :

״ניוד שטח עיקרי מעל הקרקע למתחת הקרקע לצורך מגורים. ״

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.08.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 46.

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתיקון הערות ע"פ חו"ד. שטח בניה : השטחים המוצגים אינם מוצגים כנדרש. -יש להציג בטבלת השטחים סך שטחים מוצעים וקיימים מעל ומתחת לקרקע כנדרש. מרפסות : המרפסות בקומה ב' בחזית הצפונית אינם מקורות יש להסיר חישוב שטחים מקומה זו. -המרפסות זיז מקורות המוצעות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע.
חוות דעת תכנונית	30/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 10/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/11/12 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת :

		הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך אינו עומד בכל הוראות התב״ע וחסרים תנאים טרם דיון. יש לתקן ולהגיש כנדרש. שטחי בניה: השטחים המוצעים מוצגים שגוי כשטח מתחת הקרקע כאשר השטח הינו מעל הקרקע, יש להציג כנדרש. ניהול מי נגר: עפ״י תוכנית: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -יש להציג כנדרש חיזוק מבנים: יש להציג היתר מקורי לבניין שאכן נבנה אחרי שנת 1980 ותצהיר מהנדס נכון כנדרש . אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה – לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מח׳ שפ״ע - לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. תנאי להוצאת היתר - מס רכוש ירדני / ישראלי. הרמוניקה תוקנה והשולמו התנאים כנדרש, ע״פ תבע 762708 לא מאשפרת שטחים מתחת לקרקע ע״כ פרסומה הקלה לניוד שטח עיקרי מעל הקרקע למתחת לקרקע לצורך מגורים הבקשה הופנתה לפרסום, תום מועד התנגדויות-25/08/2026 ולא התקבלו התנגדויות לכך וכעת עולה לוועדה לדיון חוזר. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 10/02/2022, ייעוד ע״פ תוכנית מאושרת קודמת . תוכנית כפופות: * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת:

		בתכנית 762708 חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים: 1. מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה . 2.גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקבו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה 3. ,סטייה מהוראות סעיף 6.13)מרפסות (תחשב כסטיה ניכרת הכולל: א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת ״סגירת מרפסת״ במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך . הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 8749 לא קיים נספח בינוי . פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין מספר 2023/5497.00 שהוגש מיום 07.03.2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס׳ קומות: מותר לפי תב״ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מרתף מתחת הכניסה הקובעת . מוצע בבקשה: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה: עפ״י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ .׳ מוצע בבקשה - גובה קומה 2.82 מ׳ נטו .סה״כ גובה כולל של המבנה הינו +9.30 מ.׳

		מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 872 מ"ר, סה"כ מותר 12 יח"ד. מוצע בבקשה: 7 יח"ד, עומד במותר. שטח בניה: עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 872 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1569.6 מ"ר . שטח עיקרי: שטח מוצע מתחת: 163.26 מ"ר -עומד במותר – פורסמה הקלה לעניין ניוד שטחים אלה ע"כ אין מניעה לאשר. שטח מוצע + הקיים: 1034.32 מ"ר- עומד במותר. שטח שרות: מותר עפ"י תב"ע: שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. מחסן עד 10 מ"ר -לא מוצע בבקשה זו. שטח מוצע+ הקיים מתחת: 48.03 מ"ר -עומד במותר שטח מוצע + הקיים מעל הקרקע:127.09 מ"ר- עומד במותר. השטחים המוצגים אינם מוצגים כנדרש. -יש להציג בטבלת השטחים סך שטחים מוצעים וקיימים מעל ומתחת לקרקע כנדרש. מחסן: לא מוצע מחסן בבקשה זו ע"כ לא רלוונטי. מרפסות : עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות (סטיה ניכרת). מוצע בבקשה: שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה ,עומד במותר. המרפסות בקומה ב' בחזית הצפונית אינם מקורות יש להסיר חישוב שטחים מקומה זו.

		-המרפסות זיז מקורות המוצעות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע. מרפסת גג: לא מוצע, לא רלוונטי. תכסית : עפ״י תב״ע: מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 872 מ״ר, שטח התכסית הינו 392.4 מ״ר .הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 872 מ״ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 697.6מ״ר . מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 283.45 מ״ר < 392.4 מ״ר, עומד במותר . מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 220.41 מ״ר < 697.6 מ״ר , עומד במותר. מרווח קדמי : עפ״י הוראות התוכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון ,לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תימרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש- בנין קיים לא רלוונטי . פריסת גדרות : עפ״י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ׳, או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס״מ, - הבנין קיים לא רלוונטי. חניה: עפ״י תב״ע : .1 מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן .2

		במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד .3 ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה: מוצע תוספת מקומות חניה תואם לאישור מחלקת חניה ,עומד במותר. ממ"ד: מוצע בבקשה: מוצע לכל יח"ד מרחב מוגן בשטח 9 מ"ר + עובי קירות . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -הוצג כנדרש . חיזוק מבנים : עפ"י סעיף :6.5 "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים ...לפי הוראות תקן ישראלי ת"י .413 "מוצע בבקשה: התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 04/01/2024 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות של כל בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 16.04.26- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 15.4.26- "לאשר את הבקשה".

		אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 18.07.24- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 16.07.24- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 24.07.24- "לאשר את הבקשה". חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתיקון הערות ע"פ חו"ד. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/08/2026	ניוד שטח עיקרי מעל הקרקע למתחת הקרקע לצורך מגורים
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/05/2026	בנייה בשונה מנספח בינוי
דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת	12/11/2024	לדחות במתוכנת המוצעת : הבינוי המוצע מקובל תיכנונית אך אינו עומד בכל הוראות התב"ע וחסרים תנאים טרם דיון

		יש לתקן ולהגיש כנדרש. שטחי בניה: השטחים המוצעים מוצגים שגוי כשטח מתחת הקרקע כאשר השטח הינו מעל הקרקע, יש להציג כנדרש. ניהול מי נגר: עפ"י תוכנית: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -יש להציג כנדרש חיזוק מבנים: יש להציג היתר מקורי לבניין שאכן נבנה אחרי שנת 1980 ותצהיר מהנדס נכון כנדרש . אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה – לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע - לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. תנאי להוצאת היתר - מס רכוש ירדני / ישראלי חוות דעת תכנונית: יש לתקן הערות על גבי תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

		מס' תכנית שחלה בחלקה: 8749 תחילת תוקף: 12/10/2005 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 7622 תחילת תוקף 7.6.2014 איזור מגורים מיוחד *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 762708 חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקבו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת הכולל: א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5497 שהוגש מיום 7.3.23 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

		נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 872 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1569.6 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 1141.42 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) <1569.6 מ"ר , עומד במותר. שטח שרות: מותר עפ"י תב"ע: שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. מחסן עד 10 מ"ר שטח מוצע בבקשה: 28.13 מ"ר עבור חדרי מדרגות, חניה, עומד במותר השטחים המוצעים מוצגים שגוי כשטח מתחת הקרקע כאשר השטח הינו מעל הקרקע, יש להציג כנדרש. מרפסות: עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה ,עומד במותר מרפסת גג: לא מוצע, לא רלוונטי. חניה: עפ"י תב"ע : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה: מוצע תוספת מקומות חניה תואם לאישור מחלקת חניה ,עומד במותר.

		ממ״ד: מוצע לכל יח״ד ממ״ד בשטח של 9 מ״ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס׳ קומות: מותר לפי תב״ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת . גובה בניה: עפ״י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ׳. מוצע בבקשה - גובה קומה 2.82 מ׳ נטו. סה״כ גובה כולל של המבנה הינו 9.30+ מ׳. מס׳ יח״ד: מותר עפ״י תב״ע: 14 יח״ד לדונם, שטח המגרש הינו 872 מ״ר, סה״כ מותר 12 יח״ד. מוצע בבקשה: 7 יח״ד, עומד במותר. תכסית: עפ״י תב״ע: מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 872 מ״ר, שטח התכסית הינו 392.4 מ״ר. הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 872 מ״ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 697.6 מ״ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 283.45 מ״ר <392.4 מ״ר, עומד במותר.

		מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 220.41 מ״ר < 697.6 מ״ר , עומד במותר. מרווח קדמי: עפ״י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון ,לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תימרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש- בנין קיים לא רלוונטי. פריסת גדרות: עפ״י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ׳, או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס״מ, - בנין קיים לא רלוונטי ניהול מי נגר: עפ״י תוכנית: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -יש להציג כנדרש חיזוק מבנים: עפ״י סעיף 6.5: ״היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים ...לפי הוראות תקן ישראלי ת״י 413.״ מוצע בבקשה: יש להציג היתר מקורי לבניין שאכן נבנה אחרי שנת 1980 ותצהיר מהנדס נכון כנדרש . חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תיכנונית - יש לתקן את ההערות

		המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה – התקבל אישור 16.7.2024 אישור מח' דרכים – התקבל אישור 24.7.2024 אישור איכות הסביבה – לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מח' תברואה – התקבל אישור 18.7.2024 אישור מח' שפ"ע - לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת	04/11/2024	לדחות במתוכנת המוצעת: הבינוי המוצע מקובל תיכנונית אך אינו עומד בכל הוראות התב"ע וחסרים תנאים טרם דיון יש לתקן ולהגיש כנדרש. שטחי בניה: השטחים המוצעים מוצגים שגוי כשטח מתחת הקרקע כאשר השטח הינו מעל הקרקע, יש להציג כנדרש. ניהול מי נגר: עפ"י תוכנית: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -יש להציג כנדרש

		חיזוק מבנים: יש להציג היתר מקורי לבניין שאכן נבנה אחרי שנת 1980 ותצהיר מהנדס נכון כנדרש . אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה – לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע - לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. חוות דעת תכנונית: יש לתקן הערות על גבי 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.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	אישור שירותי הכבאות	
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
12	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר	

13	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	
14	שפ"ע- הגשת ערבות בנקאית בסך 45,589 ש"ח עבור שימור העצים	
15	בדיקה בשנית בהתאם לנוהל אוג' 2024 יש להשלים מס רכוש כתנאי להיתר(דסק)	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתיקון הערות ע"פ חו"ד.

שטח בניה:

השטחים המוצגים אינם מוצגים כנדרש.

-יש להציג בטבלת השטחים סך שטחים מוצעים וקיימים מעל ומתחת לקרקע כנדרש.

מרפסות:

המרפסות בקומה ב' בחזית הצפונית אינם מקורות יש להסיר חישוב שטחים מקומה זו.

-המרפסות זיז מקורות המוצעות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1995/0250.03**
מספר סידורי	**26**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה על גג בנין מגורים ח.מחוזק בנית מרפסת.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**קוסטינר שרה**
עורך הבקשה	**אדריכל פלינק נפתלי**
מתכנן השלד	**מהנדס קפלן איליה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**13**

כתובת האתר

שד נוה יעקב 50 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
4357	תחילת תוקף	01/07/1993			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 11.09.2016 בת.ב 1995/0250.02 ובו אושר "תוספת מרפסות.".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 50 בניין בן 9 קומות.

גוש : 30643 חלקה : 7.

מצב מוצע :

קומה שמינית במפלס 22.40+ :

מש' קוסטינר- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומת גג במפלס 25.20+ :

מש' קוסטינר- מוצע חדר מחוזק+ מבואה, תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" בניית 25 מ"ר על הגג מכח תב"ע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מטר מקונטור הגג . "

" בניה שלא בהינף אחד- עמודות שלימות, בשונה מהוראות תכנית 4357 . " .

" תוספת שטח מכח 5% השלמת גג, ותוספת חדר מחוזק . 3907"

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.09.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

#x200fבעלי העניין בנכס#x200f#x200f: x200f#x200f

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

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

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/09/2026	הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 3907, 3907א' וחוק תכנון ובנייה , התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות גג המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

		חדר מחוזק עומד במדיניות מהנדס העיר, לא מאושרת המבואה המוצעת יש לתכננה בהתאם לחו"ד. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. ובלבד שתכנון תכנית צל ראויה וסימטרית גם לשלושת הדירות בעליית הגג . בנוסף המבואה לממד היא בחלקה פיקציה כדי לנפח את הבינוי בקומה , תפקיד המבואה לגשר ולאפשר מעבר לפתרון המיגוני במקרה שלנו שהוא ממד , בהתאם יש לצמצם את שטח המבואה שלטח מינימלי כך שיאפשר גישה עד / כולל דלת הממד בלבד .
חוות דעת תכנונית	07/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *4357- תחילת תוקף 1993/07/01- לא רלוונטי הבינוי המוצע הינו על הגג ע"פ תבע 3907. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

תבע 3907א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטיה ניכרת הבאים:

* תוספת קומה- בבקשה זו מוצעת תוספת לקומה ע"פ תבע.

* תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית.

* הקטנת מרווחים- התוספת המוצעת חורגות מקו בניין כתום- (ראה סעיף מרפסות וממ"ד).

* - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה .

בסעיף 10ד'- מצוין כי חלוקת הפנים היא מנחה.

נספח בינוי:

בתב"ע 3907 ו- 3907א' קיימים נספחי בינוי מפורטים, למעט בנינים שסומנו בנקודה שחורה שהם להקפאת בניה - ולכן לא תוכננו נספחי בינוי, הסעיף בוטל בתוכנית 3907א'- בניין זה ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6955/2025 שהוגש מיום 2025.11.30 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים.

מס' קומות:

מוצע בבקשה זו השלמת דירת גג ע"פ תבע-(ראה סעיף בהתאם).

מס' יח"ד:

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.

שטח בניה:

		ע״פ תבע 3907 סעיף 10.ח׳- ״בניינים בני 5 קומות ומעלה, הצבועים בתשריטים מס׳ 1 ו-2 בצבע אדום ומסומנים בעיגול שחור לא תותר כל תוספת בנייה מכוח תוכנית זו״. ע״פ תבע 3907א׳ סעיף 6א׳ ״ביטול הוראות תוכנית מס׳ 3907 בדבר איסור כל תוספת בניה או מרפסת בבניינים המסומנים בתשריט תוכנית מס׳ 3907 בעיגול שחור״- ע״כ ניתן לבקש 25 מ״ר ע״פ תבע . בנוסף מוצעים שטחים מכוח הקלה 5% השלמת דירת גג. חישוב: שטח המגרש – 1500 מ״ר. 1500* 5% = 75 מ״ר -חלקי 4 דירות הגג=75.18 מ״ר. מוצע בבקשה: קומת גג במפלס 25.20+ : מש׳ קוסטינר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח43.75 מ״ר. השטחים המוצעים עומדים במותר- ע״כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : עפ״י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב״ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. ובלבד שתכנון תכנית צל ראויה וסימטרית גם לשלושת הדירות בעליית הגג . בנוסף המבואה לממד היא בחלקה פיקציה כדי לנפח את הבינוי בקומה , תפקיד המבואה לגשר ולאפשר מעבר לפתרון המיגוני במקרה שלנו שהוא ממד , בהתאם יש לצמצם את שטח המבואה שלטח מינימלי כך שיאפשר גישה עד / כולל דלת הממד בלבד .

		שלביות ביצוע: תכנית 3907א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא".- לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה: קומת גג במפלס 25.20+ : מש' קוסטינר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 7.70 מ"ר- אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה: חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות + מבואה בשטח 5 מ"ר. מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . המבואה המבוקשת אינה מאושרת יש לתכננה בהתאם להנחיית מנהל האגף. תימוכין קניינים: עבור בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 66% מבעלי הזכויות הכניסה המבוקשת והכנסיות הסמוכות. בכניסה המבוקשת קיימים 32 תת חלקות. נדרש-22 חתימות . במעמד פתיחת התיק הוצגו חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית– לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ-

		200 מ״ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ״ע: ניתן אישור בתאריך 26.07.07- ״לאשר את הבקשה״ . נוהל בקרה הנדסית: תבע 3907- אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 3907, 3907א׳ וחוק תכנון ובנייה , התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות גג המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע״כ אין מניעה לאשר. חדר מחוזק עומד במדיניות מהנדס העיר, לא מאושרת המבואה המוצעת יש לתכננה בהתאם לחו״ד. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/07/2026	בניית 25 מ״ר על הגג מכח תב״ע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מטר מקונטור הגג. בניה שלא בהינף אחד- עמודות שלימות, בשונה מהוראות תכנית

		.4357 תוספת שטח מכח 5% השלמת גג, ותוספת חדר מחוזק.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 3907, 3907א' וחוק תכנון ובנייה , התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

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

חדר מחוזק עומד במדיניות מהנדס העיר, לא מאושרת המבואה המוצעת יש לתכננה בהתאם לחו"ד.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

ובלבד שתכנון תכנית צל ראויה וסימטרית גם לשלושת הדירות בעליית הגג .

בנוסף המבואה לממד היא בחלקה פיקציה כדי לנפח את הבינוי בקומה , תפקיד המבואה לגשר ולאפשר מעבר לפתרון המיגוני במקרה שלנו שהוא ממד , בהתאם יש לצמצם את שטח המבואה שלטח מינימלי כך שיאפשר גישה עד / כולל דלת הממד בלבד .

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2004/0243.06**
מספר סידורי	**27**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת מרפסות והגדלת מחסן תואם תבע**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**שרים משה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה**
מתכנן השלד	**סירוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**8**

כתובת האתר

יצחק מירסקי 41 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3136ב	תחילת תוקף	17/11/1988			
7230	תחילת תוקף	30/01/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

2004/243.3 - תוספת לבניין קיים.

2004/243.5/513.1 - תוספת לבניין קיים.

מצב קיים:

מדובר בניין קיים קומת מחסנים+4,5 קומות.

מהות הבקשה המוצעת:

קומת מקלט, מפלס 2.50- :

תוספת שטח מחסן למחסן קיים.

קומה ב, מפלס 6.00+ :

לדירה עבור משפ' שרים מוצעות 2 מרפסות זיז :

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 1.79 מ' *8.10 מ', ובשטח של 15.70 מ"ר

בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.20 מ' *7.27 מ', ובשטח של 15.64 מ"ר

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

בניית מרפסת במקום שטח עיקרי

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 23.6.2026 ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות :

התקבלה התנגדות אחת לבקשה ממר הורביץ הגר מתחת דירת המבקש

להלן עיקרי התנגדותו :

1 ליקוים גרפים בהגשת התוכניות

2 פרסום שגוי ובלבל את המצב הקיים, בנוסף לא פורסמו הקלות על עומק מרפסת ובניה שלא בהינף אחד.

3 משפ' שרם קנו את הדירה בהתחייבות לא להוסיף מרפסות(עניין קנייני)

בנוסף המרפסות המוצעות מכסות חלקית את שטח המרפסת וכו'.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג גוש 30727 חלקה 74, מגישה בקשה רשום כבעלים בחלקה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	06/09/2026	מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים :

		ההתנגדויות הם עבור 2 המרפסות המוצעות, אחת בחזית הצפונית שאינה תואמת תבע והשנייה בחזית הדרומית תואמת תבע במדויק. קומה ב, מפלס 6.00+ (משפ' שרים): חזית צפונית: מוצע בבקשה: מרפסת זיז במיקום חלקי של הבינוי העתידי עפ"י נספח , המרפסת מוצע בעומק 2.2 מ' בלבד ולא 3.07 מ' כפי הבינוי בנספח היות וזוהי מרפסת זיז . פורסמה הקלה: בניית מרפסת במקום שטח עיקרי לא פורסמה הקלה על עומק מרפסת מעל 2.2 מ' , מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין המרפסת , גם לעניין זה. עורכת הבקשה פנתה לצוות המקצועי ביום 30.08.2026 בבקשה להוריד את המרפסת שאינה תואמת נספח. חזית דרומית: מוצעת תוספת מרפסת זיז לדירה בעומק 1.8 מ'*8.10 מ', בשטח של 15.70 מ"ר, תואמת לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. * על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת כוללת תכנית קונסטרוקציה עם חתימה של מתכנן השלד. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדות: התקבלה התנגדות אחת לבקשה ממר הורביץ הגר מתחת דירת המבקש להלן עיקרי התנגדותו: 1 ליקוים גרפים בהגשת התוכניות 2 פרסום שגוי ובלבל את המצב הקיים, בנוסף לא פורסמו הקלות על עומק מרפסת ובניה שלא בהינף אחד. 3 משפ' שרם קנו את הדירה בהתחייבות לא להוסיף מרפסות(עניין קניינ)

		בנוסף המרפסות המוצעות מכסות חלקית את שטח המרפסת וכו'.
חוות דעת תכנונית	06/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7230 תחילת תוקף: 30/01/2004 ייעוד הקרקע: *3136ב תחילת תוקף 17.11.1988 אזור מגורים 2 *7230 תחילת תוקף 30.01.2004 אזור מגורים מיוחד קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/7133 שהוגש מיום 24.12.2025 ע"י המח' למידע תכנוני קוי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 7230 , ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. סטיה ניכרת: בתכנית לא קיים סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי שותק= מחייב הנספח מציע: קומת מקלט, מפלס 2.50-:

		תוספת שטחים למחסנים קיימים. מוצע בבקשה : תוספת הרחבת מחסן למחסן קיים לדירה עפ״י הנספח תואם במדיוק אין מניעה לאשר קומה ב, מפלס 6.00+ : לדירה עבור משפ׳ שרים בחזית צפונית : תוספת שטח עיקרי בשטח של 30.79 מ״ר . מוצע בבקשה : מרפסת זיז במיקום חלקי של הבינוי העתידי עפ״י נספח , המרפסת מוצע בעומק 2.2 מ׳ בלבד ולא 3.07 מ׳ כפי הבינוי בנספח היות וזוהי מרפסת זיז . פורסמה הקלה : בניית מרפסת במקום שטח עיקרי לא פורסמה הקלה על עומק מרפסת מעל 2.2 מ׳ , מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין המרפסת , גם לעניין זה. היות ועפ״י סעיף שלביות ביצוע : תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים תבוצענה בהינף אחד לכל העמודה, וכעת בקומה מתחת 3.00+ הדייר אינו בנה עפ״י נספח בינוי, אין מניעה לאשר מרפסת זו בכפוף להצגת כתב התחייבות ע״ג ההרמוניקה לפירוק המרפסת בעת בנייה עפ״י נספח הבינוי. בחזית דרומית : תוספת מרפסת זיז לדירה בעומק 1.8 מ׳*8.10 מ׳, בשטח של 15.70 מ״ר. מוצע בבקשה : מרפסת זיז תואמת לנספח הבינוי אחד לאחד , אין מניעה לאשר. ממ״ד : לא מוצע ממ״ד לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שטחי בניה : שטח מחסן עפ״י תב״ע : 2.4 מ׳*2.7 מ׳ = 6.48 מ״ר.

		מוצע בבקשה: 6.15 מ״ר, עומד במותר. שלביות ביצוע: הוראות שלביות ביצוע סעיף 9ז׳ תוספות הבנייה המוצעות בחזיתות הבניינים תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה, המוצע הינו מרפסת זיז המשלימה את הבינוי בעמודה (אושרו 2 מרפסות בהיתר קודם עבור יח״ד מטה). מרפסת גג: לא מוצע, לא רלוונטי. תכסית, יח״ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. מס׳ קומות לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: בתכנית לא קיים סעיף זה. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי תימוכין קיניינים: מחסן-עפ״י נספח בינוי, לא נדרש. אישורים טרם דיון:

		אישור מח' איכות הסביבה – התקבל אישור 17.8.2026 תנאי לתעודת גמר מוטמע במערכת. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 7.7.2026 חוות דעת תכנונית: הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית, מובא להכרעת הוועדה: 1 להכיר בהקלה שפורסמה לעניין המרפסת המוצעת עומק 2.2 מ' היות ופורסמה הקלה להלן: בניית מרפסת במקום שטח עיקרי ולא פורסמה הקלה על עומק מרפסת מעל 1.5 מ' 2 באם לזמן מתנגדים היות והתוכית אינה תואמת במדיוק לנספח הבינוי _מוצע מרפסת זיז במקום בינוי) - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדות: התקבלה התנגדות אחת לבקשה ממר הורביץ הגר מתחת דירת המבקש להלן עיקרי התנגדותו: 1 ליקוים גרפים בהגשת התוכניות 2 פרסום שגוי ובלבל את המצב הקיים, בנוסף לא פורסמו הקלות על עומק מרפסת ובניה שלא בהינף אחד. 3 משפ' שרם קנו את הדירה בהתחייבות לא להוסיף מרפסות(עניין קנייני) בנוסף המרפסות המוצעות מכסות חלקית את שטח המרפסת וכו'.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/06/2026	בניית מרפסת במקום שטח עיקרי

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

	הגורמים המאשרים	
5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
7	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
8	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים:

ההתנגדויות הם עבור 2 המרפסות המוצעות, אחת בחזית הצפונית שאינה תואמת תבע והשנייה בחזית הדרומית תואמת תבע במדויק.

קומה ב, מפלס 6.00+ (משפ' שרים):

חזית צפונית:

מוצע בבקשה: מרפסת זיז במיקום חלקי של הבינוי העתידי עפ"י נספח , המרפסת מוצע בעומק 2.2 מ' בלבד ולא 3.07 מ' כפי הבינוי בנספח היות וזוהי מרפסת זיז .

פורסמה הקלה: בניית מרפסת במקום שטח עיקרי

לא פורסמה הקלה על עומק מרפסת מעל 2.2 מ' , מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין המרפסת , גם לעניין זה.

עורכת הבקשה פנתה לצוות המקצועי ביום 30.08.2026 בבקשה להוריד את המרפסת שאינה תואמת נספח.

חזית דרומית:

מוצעת תוספת מרפסת זיז לדירה בעומק 1.8 מ'*8.10 מ', בשטח של 15.70 מ"ר, תואמת לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר.

* על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת כוללת תכנית קונסטרוקציה עם חתימה של מתכנן השלד.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדות:

התקבלה התנגדות אחת לבקשה ממר הורביץ הגר מתחת דירת המבקש

להלן עיקרי התנגדותו:

1 ליקוים גרפים בהגשת התוכניות

2 פרסום שגוי ובלבל את המצב הקיים, בנוסף לא פורסמו הקלות על עומק מרפסת ובניה שלא בהינף אחד.

3 משפ' שרם קנו את הדירה בהתחייבות לא להוסיף מרפסות(עניין קניינ)

בנוסף המרפסות המוצעות מכסות חלקית את שטח המרפסת וכו'.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1993/0861.01**
מספר סידורי	**28**

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

שד' הרב י. אריה גולדקנופף 18 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ד	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			
993303	תחילת תוקף	12/05/2023	1	מגורים	1275

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

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

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים:

בשכונת רמת שלמה, רח' גולדקנופף 18.

גוש: 30563 חלקה: 28.

מדובר בבניין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע:

קומה ב' במפלס 6.00+ :

עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך):

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

קומת ג' במפלס 9.00+ :

עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך):

מוצעת קומה חדשה על הגג למגורים, ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

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

"הקלה לעניין חלק מהשטח ממפלס למפלס".

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

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28 .

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/09/2026	מוצע בבקשה תוספת מכח תב"ע 14000ד' ומכח הקלה 5% נגישות. מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג. הבינוי אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע.

		הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית הדלת המבוקשת העליונה לא ניתן לאשרה ויש להסיר מהבקשה.
חוות דעת תכנונית	07/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 993303 תחילת תוקף: 12/05/2023 ייעוד הקרקע: מגורים רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/05/2028 והחלטת הוועדה מיום זה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה התקדמה ועברה לגורמים. כעת, התקבלה פניה מהמבקשים הרוצים להוסיף תוספת שטח קטנה בקומת הגג , באמצעות וויתור זכויות מהשכן ליד. שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ומיקומו הינה בסמיכות לדירת המבקשים מדובר בשטח בהיקף של 3 מ״ר. התקבל וויתור זכויות משהכן לרבות חתימתו בנוסף באזור זה מבוקש פתח נוסף לטובת ילד בעל מוגבלות שישתמש בקומה העליונה וזקוק לפרטיות. לפיכך הבקשה עולה לדיון נוסף לצורך עדכון עינינים אלה.

		להלן מה שמבוקש: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 1400ד'-תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת: את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 14000 ד' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . - מבוקשת דלת נוספת עליונה בגג היוצרת יח"ד נוספת, המהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר. קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטיי ה . (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 11327896) . מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות.(סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786). שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786).

		אי סימון חריגות הבניה להריסה תחשב כסטייה . ע"פ תוכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2.(6)א'- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרת". עפ"י סעיף 4.1.2.(7)- " שינוי בדבר חובה להריסת עבירות בניה של המגיש הבקשה להיתר המסומנות בהיתר כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר". עפ"י סעיף 4.1.2.(5)- " שינוי הוראות בינוי לעניין נסיגות בבינוי : הנסיגות בבינוי בכל הקומות... ממשיכות לחול. יחד עם זאת יותרו שינויים בהם לעט מתן היתר בניה". יש לבטל את הדלת העליונה המוצעת , היות וזה מהווה סטיה ניכרת עקב תוספת יח"ד. נספח בינוי : ע"פ תב"ע 14000ד : בתוכנית - 14000ד' קיים נספח בינוי מנחה למעט בעניין הבאים אשר הוא מחייב : קווי בניין, מס יח"ד, מס' קומות. תכנית 1132786 ביצע שינויים בהוראות הבינוי בעניין שטחים, נסיגות הריסה ונסיגה בכל בקומות, קווי בניין, הריסות, שלבי ביצוע, שימוש בחללים קיימים, תכנון היציאה לגג. השטחים המוצעים הינם מכח התכנית 14000ד'. מצב מוצע : קומה ב' במפלס 6.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך) :

		מוצע סגירת מרפסת חלקית- בנישה בלבד, בשונה מנספח הבינוי המאשר את סגירת כל המרפסת. יתרת השטח הנותרה באזור זה לפי נספח מנויידת לכניסה לבית ע"ח לובי הבניין בצמוד לדלת המבקש , ובסמיכות לשטח זה מבוקש שטח מכח 5% נגישות – מחסן ציוד לנכה. שטח הנגישות מבוקש במיקום של פיר קיים, אך אין מניעה לחסום אותו היות וע"פ נספח הבינוי פיר זה נחסם בעקבות התוספת בקומה מעל. יש לכתוב ע"ג ההרמוניקה להיתר בשטח לפי נספח כי שטח זה נוייד למיקום אחר ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד. קומת ג' במפלס 9.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך): מוצעת קומה חדשה על הגג למגורים ומרפסת גג ע"פ תב"ע 14000ד' אך בשונה לנספח הבינוי. הבינוי מוצע בנסיגה שונה מנספח בינוי כאשר במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת גג גדולה יותר בחזית הדרומית. הבינוי מקובל מבחינה תכנונית – אין השלכה על דירות סמוכות ע"פ תוכנית 1132786 אין מניעה לשנות את הנסיגות בבינוי יש להציג תכנית צל לדירה סמוכה אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/59397112.00 שהוגש מיום 23/12/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

		קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: מספר קומות מאושרות ע"פ תב"ע – 4 קומות. במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה ע"פ תב"ע . אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת הקומה, במידה ותאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. יש לבטל את הדלת הנוספת המוצעת היות ומהווה עילה ליח"ד חדשה. שטח בניה: שטחים מותרים ע"פ התב"ע 14000ד': קומה ב' במפלס 6.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך): מוצע שטחים עיקריים בשטח של 7.6 מ"ר ע"י סגירת מרפסת.

		קומת ג' במפלס 9.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך): מוצע שטחים עיקריים בשטח 80.6 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס 6.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך): מוצעים שטחים עיקריים בשטח של 3.43 מ"ר ע"י סגירת מרפסת, ושטח עיקרי של 5 מ"ר בשטח המשותף של לובי הקומה בסמוך לכניסת המבקש. *סה"כ עיקרי מוצע במפלס זה: 8.43 מ"ר – שטח עיקרי עומד במותר – אין מניעה לאשר. *שטח שירות מוצע מכח 5% נגישות: שטח המגרש הינו 4492*5%=224.6 מ"ר מוצע שטח של 7.18 מ"ר השטח עומד במותר - הוצגו מסמכי נכות לעיני הצוות המקצועי המוכיחים את הצורך בשטח ציוד זה, לפיכך אין מניעה לאשר. קומת ג' במפלס 9.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבך): מוצע שטחים עיקריים בשטח 80.6 מ"ר. בנוסף מוצעים שטחים סה"כ 2.7 מ"ר על חשבון ניוד שטחים מהצד לגג .

		יתרת השטחים המאושרים ע״י סגירת המרפסת הינו 2.57 מ״ר ממפלס 6.00+.
		יש לצמצם את השטח המוצע מכח הניוד שטחים מהצד לגג ל 2.57 מ״ר ע״מ לא לחרוג מהשטח העיקרי המאושר ע״פ תב״ע.
		ובנוסף מוצעים 3 מ״ר נוספים מוויתור זכויות מהשכן.
		אין מניעה לאשר.
		בחינת הניוד שטחים מהצד לגג:
		מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה :
		מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים :
		הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה - המבקשים הינם בעלי הדירות העליונות.
		יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע״ג ההרמוניקה לתוכנית הצל.
		הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות- פורסם כנדרש.
		הבקשה תהיה חתומה ע״י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע״י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- התקבל במעמד פתיחת התיק.
		תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות
		יש לכתוב ע״ג ההרמוניקה להיתר בשטח לפי נספח כי שטח זה נוייד למיקום אחר ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד.
		התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התבע .
		הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תוכנית בכפוף להצגת תכנית צל לבינו המוצג על הגג עם חתימות שכנים ע״ג ההרמוניקה .

		מרפסות : ע״פ תוכנית 1132786 . קומת א׳ במפלס 9.00+ : *מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 3.41 מ׳ , רוחב 11.6083 מ׳ ובשטח 27.19 מ״ר. ע״פ תב״ע אושרו מרפסות גג במפלס זה – אין מניעה לאשר. שלבי ביצוע: תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתכנית 14000 וקבעה את סעיפי השלביות הבאים: ע״פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- : ״בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. עפ״י סעיף 4.1.2.(6)א׳- ״הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח״ד בנפרד ללא תלות ביח״ד אחרת״. מוצע תוספת בינוי בחזית מדורגת ותוספת על הגג. המוצע עומד בסעיף שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר.

		הריסות: תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000 וכעת חל הסעיף הבא: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". המבנים המסומנים להריסה בתשריט סומנו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. לא מדובר בעבירת בניה של המבקש לפיכך הריסתם אינה כלולה בהיתר זה תימוכין קניינים: התקבלו חתימות במסגרת פתיחת הבקשה באחריות הדסק שירות לקוחות. מעיין במערכת נמצא כי התקבלו 100% חתימות מהבניין. לרבות חתימת השכן המוותר על זכויותיו תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה:

		לא רלוונטי - שטח התוספת קטן מ 200 מ״ר ואינו נוגע בקרקע. אישור שפ״ע: ניתן אישור בתאריך 12/03/2026- ״ לאשר את הבקשה ״. נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 1132786 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. אך מבחינה נמצא כי ההיתר המקרי לבניין הופק בתאריך 26/07/1994 ולכן אין צורך לבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת מכח תב״ע 14000ד׳ ומכח הקלה 5% נגישות. מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג.

		הבינוי אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע. הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית הדלת המבוקשת העליונה לא ניתן לאשרה ויש להסיר מהבקשה.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	19/05/2026	מוצע בבקשה תוספת מכח תב"ע 14000ד' ומכח הקלה 5% נגישות. מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג. הבינוי אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע. הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית והוצגו לעיני הצוות המקצועי מסמכי נכות המוכיחים את הצורך במחסן הציוד המבוקש. לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים: קומת ג' במפלס 9.00+ : יש לצמצם את השטח המוצע מכח הניוד שטחים מהצד לגג ל 2.57 מ"ר ע"מ לא לחרוג מהשטח העיקרי המאושר ע"פ תב"ע. נוהל בקרה הנדסית: יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . ליקויים גרפים: יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	11/05/2026	

חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה:

993303

תחילת תוקף:

12/05/2023

ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:

*1132786- תחילת תוקף 02/04/2024.

* 1400ד'-תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים.

מבטלת:

את תכנית מתאר 62.

*1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד.

* תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

ע"פ תבע 14000 ד' סעיף 4.1.2 (ה')-

מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיי ה ניכרת .

קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטיי ה . (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 11327896) .

מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב.

הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות.(סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786).

שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786).

אי סימון חריגות הבניה להריסה תחשב כסטייה .

ע"פ תוכנית 1132786:

		עפ״י סעיף 4.1.2.(6)א- ״הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח״ד בנפרד ללא תלות ביח״ד אחרת״. עפ״י סעיף 4.1.2.(7)- ״ שינוי בדבר חובה להריסת עבירות בניה של המגיש הבקשה להיתר המסומנות בהיתר כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר״. עפ״י סעיף 4.1.2.(5)- ״ שינוי הוראות בינוי לעניין נסיגות בבינוי: הנסיגות בבינוי בכל הקומות... ממשיכות לחול. יחד עם זאת יותרו שינויים בהם לעט מתן היתר בניה״. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה נכרת. אין מניעה לאשר. נספח בינוי: ע״פ תב״ע 14000ד: בת ו כנית - 14000ד׳ קיים נספח בינוי מנחה למעט בעניין הבאים אשר הוא מחייב: קווי בניין, מס יח״ד, מס׳ קומות. תכנית 1132786 ביצע שינויים בהוראות הבינוי בעניין שטחים, נסיגות הריסה ונסיגה בכל בקומות, קווי בניין, הריסות, שלבי ביצוע, שימוש בחללים קיימים, תכנון היציאה לגג. השטחים המוצעים הינם מכח התכנית 14000ד׳. מצב מוצע: קומה ב׳ במפלס 6.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ׳ אוירבך): מוצע סגירת מרפסת חלקית- בנישה בלבד, בשונה מנספח הבינוי המאשר את סגירת כל המרפסת. יתרת השטח הנותרה באזור זה לפי נספח מנויידת לכניסה לבית ע״ח לובי הבניין בצמוד לדלת המבקש , ובסמיכות לשטח זה מבוקש שטח מכח 5% נגישות – מחסן ציוד לנכה. שטח הנגישות מבוקש במיקום של פיר קיים, אך אין מניעה לחסום אותו היות וע״פ נספח הבינוי פיר זה נחסם בעקבות התוספת בקומה מעל. יש לכתוב ע״ג ההרמוניקה להיתר בשטח לפי נספח כי שטח זה נוייד למיקום אחר ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד. קומת ג׳ במפלס 9.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ׳ אוירבך):

		מוצעת קומה חדשה על הגג למגורים ומרפסת גג ע"פ תב"ע 14000ד' אך בשונה לנספח הבינוי. הבינוי מוצע בנסיגה שונה מנספח בינוי כאשר במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת גג גדולה יותר בחזית הדרומית. הבינוי מקובל מבחינה תכנונית – אין השלכה על דירות סמוכות ע"פ תוכנית 1132786 אין מניעה לשנות את הנסיגות בבינוי יש להציג תכנית צל לדירה סמוכה אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/59397112.00 שהוגש מיום 23/12/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: מספר קומות מאושרות ע"פ תב"ע – 4 קומות. במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה ע"פ תב"ע . אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת הקומה, במידה ותאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה:

		שטחים מותרים ע"פ התב"ע 14000ד': קומה ב' במפלס 6.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבד): מוצע שטחים עיקריים בשטח של 7.6 מ"ר ע"י סגירת מרפסת. קומת ג' במפלס 9.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבד): מוצע שטחים עיקריים בשטח 80.6 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס 6.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבד): מוצעים שטחים עיקריים בשטח של 3.43 מ"ר ע"י סגירת מרפסת, ושטח עיקרי של 5 מ"ר בשטח המשותף של לובי הקומה בסמוך לכניסת המבקש. *סה"כ עיקרי מוצע במפלס זה: 8.43 מ"ר – שטח עיקרי עומד במותר – אין מניעה לאשר. *שטח שירות מוצע מכח 5% נגישות: שטח המגרש הינו 4492*5%=224.6 מ"ר מוצע שטח של 7.18 מ"ר השטח עומד במותר - הוצגו מסמכי נכות לעיני הצוות המקצועי המוכיחים את הצורך בשטח ציוד זה, לפיכך אין מניעה לאשר. קומת ג' במפלס 9.00+ : עבור תת חלקה 36 (משפ' אוירבד): מוצע שטחים עיקריים בשטח 80.6 מ"ר. בנוסף מוצעים שטחים סה"כ 2.7 מ"ר על חשבון ניוד שטחים מהצד לגג . יתרת השטחים המאושרים ע"י סגירת המרפסת הינו 2.57 מ"ר ממפלס 6.00+. יש לצמצם את השטח המוצע מכח הניוד שטחים מהצד לגג ל 2.57 מ"ר ע"מ לא לחרוג מהשטח העיקרי המאושר ע"פ תב"ע.

		בחינת הניוד שטחים מהצד לגג: מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה - המבקשים הינם בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות- פורסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- התקבל במעמד פתיחת התיק. תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות יש לכתוב ע"ג ההרמוניקה להיתר בשטח לפי נספח כי שטח זה נוייד למיקום אחר ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התבע . הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תוכנית בכפוף להצגת תכנית צל לבינו המוצג על הגג עם חתימות שכנים ע"ג ההרמוניקה . מרפסות : ע"פ תוכנית 1132786 . קומת א' במפלס 9.00+ : *מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 3.41 מ' , רוחב 11.6083 מ' ובשטח 27.19 מ"ר. ע"פ תב"ע אושרו מרפסות גג במפלס זה – אין מניעה לאשר. שלבי ביצוע: תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתכנית 14000 וקבעה את סעיפי השלביות הבאים:

		ע״פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6-: ״בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. עפ״י סעיף 4.1.2.(6)א׳- ״הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח״ד בנפרד ללא תלות ביח״ד אחרת״. מוצע תוספת בינוי בחזית מדורגת ותוספת על הגג. המוצע עומד בסעיף שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר. הריסות: תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000 וכעת חל הסעיף הבא: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)- ״שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר ״. המבנים המסומנים להריסה בתשריט סומנו ע״ג ההרמוניקה כנדרש. לא מדובר בעבירת בניה של המבקש לפיכך הריסתם אינה כלולה בהיתר זה תימוכין קניינים: התקבלו חתימות במסגרת פתיחת הבקשה באחריות הדסק שירות לקוחות. מעיין במערכת נמצא כי התקבלו 100% חתימות מהבניין. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי - שטח התוספת קטן מ 200 מ״ר ואינו נוגע בקרקע.

		אישור שפ״ע: ניתן אישור בתאריך 12/03/2026- ״ לאשר את הבקשה ״. נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 1132786 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. אך מבחינה נמצא כי ההיתר המקרי לבניין הופק בתאריך 26/07/1994 ולכן אין צורך לבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת מכח תב״ע 14000ד׳ ומכח הקלה 5% נגישות. מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג. הבינוי אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב״ע. הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית

הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	11/05/2026	מוצע בבקשה תוספת מכח תב״ע 14000ד׳ ומכח הקלה 5% נגישות. מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג. הבינוי אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב״ע. הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית והוצגו לעיני הצוות המקצועי מסמכי נכות המוכיחים את הצורך במחסן הציוד המבוקש. לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים : קומת ג׳ במפלס 9.00+ : יש לצמצם את השטח המוצע מכח הניוד שטחים מהצד לגג ל 2.57 מ״ר ע״מ לא לחרוג מהשטח העיקרי המאושר ע״פ תב״ע. כמו כן יש להציג תוכנית צל לדירה סמוכה + חתימה. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
השלמת פרסום לפי סעיף 149	17/03/2026	הקלה לעניין ניוד חלק מהשטח ממפלס למפלס.

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

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	כן
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
3	אישור פיקוד העורף הג"א	כן
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	כן
5	תשלום אגרת בניה	כן
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	כן
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	כן
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	כן
12	6. יש לכתוב ע"ג ההרמוניקה להיתר בשטח לפי נספח כי שטח זה נוייד למיקום אחר ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד.	כן
13	אישור שירותי הכבאות	כן

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מכח תב״ע 14000ד׳ ומכח הקלה 5% נגישות.

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

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

הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית

הדלת המבוקשת העליונה לא ניתן לאשרה ויש להסיר מהבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2026/94
מספר בקשה	2017/0247.02
מספר סידורי	29

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:

בהליך פתיחת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

כחלק מתיקוני הבקשה וכהשלמה לדיון חוזר הבקשה הופנתה לפרסום ונוספה ההקלה:

"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"

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג גוש: 31285 חלקה: 1,2

ע"פ נתוני ההרמוניקה בעלי הזכות בנכס הינה "ברנרד ברכה אחזקות בע"מ"

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה	27/08/2026	התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 16/03/2026 וקוד ההחלטה שהתקבל הינו לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. לאחר תיקון הבקשה התיק נבחן ועלה לוועדה בתאריך 15/07/2026, וקוד ההחלטה שהתקבל היה "לדחות את ההכרעה" לצורך בדיקת הנצפות של הבריכה ע"י חבר הוועדה יוחנן ויצמן והתרשמותו מהמצב בשטח. לאחר בחינת הנדרש עלה התיק לדיון בשוטף בתאריך 28/07/2026 עבור קבלת החלטה.

		קוד ההחלטה שהתקבל הינו "לדחות את ההכרעה" על מנת שעורך הבקשה יציג פתרונות להקטנת הנצפות מהרחוב של הבריכה הדרומית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. כהמשך להחלטת הוועדה התקבל פתרון מע"ב עבור הקטנת הנצפות כנדרש, תוך שימוש באלמנט גדר רשת חיה המשלימה את עיצוב המבנה מבחינה עיצובית ונותנת את מענה לנדרש. הגדר מוצעת ע"ג מעקה בנוי שאושר בהיתר המקורי של הבניין בתיק מס' 2017/247. התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין הפתרון המוצע. מעבר לכך יש להשלים את התנאים מהמלצה שעלתה לדיון בתאריך 15/07/2026 כדלהלן: 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.
חוות דעת תכנונית	26/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0967 תחילת תוקף: 17/12/1964 ייעוד הקרקע: דרך קיימת או מאושרת התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 16/03/2026 וקוד ההחלטה שהתקבל הינו לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. לאחר תיקון הבקשה התיק נבחן ועלה לוועדה בתאריך 15/07/2026, וקוד ההחלטה שהתקבל היה "לדחות את ההכרעה" לצורך בדיקת הנצפות של הבריכה ע"י חבר הוועדה יוחנן ויצמן והתרשמותו מהמצב בשטח. לאחר בחינת הנדרש עלה התיק לדיון בשוטף בתאריך 28/07/2026 עבור קבלת החלטה. קוד ההחלטה שהתקבל הינו "לדחות את ההכרעה" על מנת שעורך הבקשה יציג פתרונות להקטנת הנצפות מהרחוב של הבריכה הדרומית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. כהמשך להחלטת הוועדה התקבל פתרון מע"ב עבור הקטנת הנצפות כנדרש, תוך שימוש באלמנט גדר רשת חיה המשלימה את עיצוב המבנה מבחינה עיצובית ונותנת את מענה לנדרש. הגדר מוצעת ע"ג מעקה בנוי שאושר בהיתר המקורי של הבניין בתיק מס' 2017/247. התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין הפתרון המוצע. מעבר לכך יש להשלים את התנאים מהמלצה שעלתה לדיון בתאריך 15/07/2026 כדלהלן:

		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
דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה	28/07/2026	לדחות את הכרעה על מנת שעורך הבקשה יציג פתרונות להקטנת הנצפות מהרחוב של הבריכה הדרומית. 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.
דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה	15/07/2026	לדחות את ההכרעה לצורך בדיקת הנצפות של הבריכה ע"י חבר הוועדה יוחנן ויצמן והתרשמותו מהמצב בשטח.
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	01/07/2026	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
חוות דעת תכנונית	01/07/2026	
השלמת פרסום	19/05/2026	

לפי סעיף 149 לחוק		״חריגה בכ1.7 מטר מקו בניין קדמי לטובת חדר מכונות תת קרקעי לכיוון הצומת הקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים״
דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149	16/03/2026	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 מכונות 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 מכונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה. האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע״פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבינוי אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו בניין. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכונות כבינוי אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית. התייעצות 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 בניתו 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 המצומצות 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. בריכת שחיה : מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות של דירות מס׳ 1 בבנין a ולדירות מס׳ 3+1 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: "בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים: הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכות כאמור מוצעת 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 במדיניו ת . בבניין משותף תותר בנית 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 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 במדיניו ת , 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 התייחסו ת 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. יש לתקן הערות ע״פ הרמוניקה a
הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	26/02/2026	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 מכונות 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 מכונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה. האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע״פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבינוי אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו

		בניין. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכונות כבינוי אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית. התייעצות 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 בניתו 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 המצומצות 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. בריכת שחיה: מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות של דירות מס' 1 בבנין a ולדירות מס' 3+1 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: ״בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יח״ד או ארבע יחידות אירוח״ להלן תנאים: הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ״פ / שצ״פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ׳ מגבול המגרש. הבריכות כאמור מוצעת 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 במדיניו ת . בבניין משותף תותר בנית 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 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 במדיניו ת , 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 התייחסו ת 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. יש לתקן הערות ע״פ הרמוניקה a
חוות דעת תכנונית	26/02/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 0967 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 38ב 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 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 מכונות 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 מכונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה. האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבינוי אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו בניין. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכונות כבינוי אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית. התייעצות 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 בניתו 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 המצומצות 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 מכונות, וכן מוצע השלמות לריצוף חצר קיים. בריכת שחיה : מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות של דירות מס׳ 1 בבנין a ולדירות מס׳ 3+1 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 : ״בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יח״ד או ארבע יחידות אירוח״ להלן תנאים :

		הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכות כאמור מוצעת 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 במדיניו ת . בבניין משותף תותר בנית 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 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 במדיניו ת , 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 התייחסו ת 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 קנינים: 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.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
9	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
10	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 16/03/2026 וקוד ההחלטה שהתקבל הינו לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

לאחר תיקון הבקשה התיק נבחן ועלה לוועדה בתאריך 15/07/2026, וקוד ההחלטה שהתקבל היה "לדחות את ההכרעה" לצורך בדיקת הנצפות של הבריכה ע"י חבר הוועדה יוחנן ויצמן והתרשמותו מהמצב בשטח.

לאחר בחינת הנדרש עלה התיק לדיון בשוטף בתאריך 28/07/2026 עבור קבלת החלטה.

קוד ההחלטה שהתקבל הינו "לדחות את ההכרעה" על מנת שעורך הבקשה יציג פתרונות להקטנת הנצפות מהרחוב של הבריכה הדרומית.

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

כהמשך להחלטת הוועדה התקבל פתרון מע"ב עבור הקטנת הנצפות כנדרש, תוך שימוש באלמנט גדר רשת חיה המשלימה את עיצוב המבנה מבחינה עיצובית ונותנת את מענה לנדרש.

הגדר מוצעת ע"ג מעקה בנוי שאושר בהיתר המקורי של הבניין בתיק מס' 2017/247.

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין הפתרון המוצע.

מעבר לכך יש להשלים את התנאים מהמלצה שעלתה לדיון בתאריך 15/07/2026 כדלהלן:

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.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2006/0100.07**
מספר סידורי	**30**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה מכח השלמת דירת גג 5%**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**וולפובסקי ניקולה ונשסלס**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות נטף יואן**
מתכנן השלד	**מהנדס בורושינסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**23**

כתובת האתר

אשר 14 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	175	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11050א	תחילת תוקף	24/10/2007			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	1	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מצב קיים : קיים בניין בן 4 קומות בעל גג רעפים, בניין אופייני.

בשכונת בקעה, אשר 14.

גוש 30014 חלקה 175.

מצב מוצע :

קומת ד' מפלס 13.40+ :

מוצע יציקת רצפה במקום חלל כפול בשטח הדירה הקיימת מכח 5% השלמת דירת גג.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/05/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 175.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	31/08/2026	המוצע הינו עבור השלמת דירת גג, התוספת משלימה את מראה הבניין והתקבל אישור מנהל האגף לתוספת זו. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות. * עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט: לא יודעים במה מדובר, לא מצאו הרמוניקה, חוששים לשימוש בשטח משותף. תגובת המחלקה: המוצע הינו בשטח מוצמד למבקש ולא שטח משותף בתוך דירתו ללא שום השפעה ליתר הדיירים וכן ללא התקרבות ובינוי מחוץ לקונטור הבניה הקיימת. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים. 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. - המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה. חישוב : 5% x 3,228 (שטח החלקה) = 161.40 מ״ר, קיים 6 בניינים בחלקה. 161.40/6 בניינים בחלקה : 26.90 מ״ר עבור כל בניין בחלקה, לבניין נשוא הבקשה יש דירת גג אחת. מוצע :15.68 מ״ר, לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. הבקשה מאושרת עיצובית ע״י מנהל האגף מר יואל שבת, נשלח מייל. לצורך הדיוק, יש לבדוק מול בוחנת הרישוי את כלל הזכויות שאושרו בבנין ולוודות שטרם היה שימוש בזכויות מכוח 5% בהיתרים הקודמים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע״ג הרמוניקה a לרבות .
חוות דעת תכנונית	31/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 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 תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. בחלקה חלה תכנית נוספת שמספרה 11050א' והינה כפופה לתכנית המתאר אך לא רלוונטית לבקשה הנידונה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 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 שהוגש מיום 27/11/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ סעיף 11.2: "מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל". ע"פ סעיף 11.3: "...יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים,

		בתנאי ששטח בחלל הגג שגובהו עולה על 1.8 מ׳ ייכלל במניין אחוזי הבניה...״ המוצע הינו ללא תוספת קומות , קיימת קומה במפלס. מס׳ יח״ד : מותר עפ״י תב״ע : אין הגבלה עפ״י תכנית המתאר. ללא תוספת יח״ד. גובה בניה : מותר עפ״י מתאר : ע״פ סעיף 10.2.1 : ״גובה קירות הבניינים 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.״ ללא שינוי גובה בניין. שטחי בניה : ש. עיקרי : יצוין : * שטחי הבניה בבקשה הינם 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. - המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה. חישוב: 3,228 x 5% (שטח החלקה) = 161.40 מ"ר, קיים 6 בניינים בחלקה. 161.40/6 בניינים בחלקה: 26.90 מ"ר עבור כל בניין בחלקה, לבניין נשוא הבקשה יש דירת גג אחת. מוצע: 15.68 מ"ר, לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. הבקשה מאושרת ע"י מנהל האגף מר יואל שבת, נשלח מייל. לצורך הדיוק, יש לבדוק מול בוחנת הרישוי את כלל הזכויות שאושרו בבנין ולוודות שטרם היה שימוש בזכויות מכוח 5% בהיתרים הקודמים. ש. שירות: ללא תוספת שטחי שירות. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור מחלקת השימור: התקבל אישור מחלקת שימור מיום 02.08.2026 תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור.

		איכות הסביבה: לא נדרש. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש בחיזוקים, לא נדרש עפ"י התכנית. חוות דעת אדריכלית: המוצע הינו עבור השלמת דירת גג, התוספת משלימה את מראה הבניין והתקבל אישור מנהל האגף לתוספת זו. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות. * עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט: לא יודעים במה מדובר, לא מצאו הרמוניקה, חוששים לשימוש בשטח משותף. תגובת המחלקה: המוצע הינו בשטח מוצמד למבקש ולא שטח משותף בתוך דירתו ללא שום השפעה ליתר הדיירים וכן ללא התקרבות ובינוי מחוץ לקונטור הבניה הקיימת.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע הינו עבור השלמת דירת גג, התוספת משלימה את מראה הבניין והתקבל אישור מנהל האגף לתוספת זו.

התנגדויות:

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

* עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט:

לא יודעים במה מדובר, לא מצאו הרמוניקה, חוששים לשימוש בשטח משותף.

תגובת המחלקה:

המוצע הינו בשטח מוצמד למבקש ולא שטח משותף בתוך דירתו ללא שום השפעה ליתר הדיירים וכן ללא התקרבות ובינוי מחוץ לקונטור הבניה הקיימת.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.

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.

- המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה.

חישוב: 5% x 3,228 (שטח החלקה) = 161.40 מ"ר, קיים 6 בניינים בחלקה.

161.40/6 בניינים בחלקה: 26.90 מ"ר עבור כל בניין בחלקה, לבניין נשוא הבקשה יש דירת גג אחת.

מוצע: 15.68 מ"ר, לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג.

הבקשה מאושרת עיצובית ע"י מנהל האגף מר יואל שבת, נשלח מייל.

לצורך הדיוק, יש לבדוק מול בוחנת הרישוי את כלל הזכויות שאושרו בבנין ולוודות שטרם היה שימוש בזכויות מכוח 5% בהיתרים הקודמים.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

לרבות .

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2015/0753.05**
מספר סידורי	**31**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ממ"ד, עבודות הריסה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בנייה/ הרחבה לבניין קיים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר הדר סער משה**
עורך הבקשה	**אדריכל קולב חגית**
מתכנן השלד	**הנדסאי יצחק סירוקה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**2**

כתובת האתר

אנטיגנוס 31 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, ברחוב אנטיגנוס 31.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות, וקומה שלישית חלקית וסה"כ-8 יח"ד.

מצב מוצע: הרחבה לבניין הקיים ותוספת בניה- בניית ממ"ד מוגדל, מרפסת ועבודות הריסה.

היתרים קודמים:

יש להציג ע"ג ההרמוניקה מס' היתר של הבניין המקורי.

1991/0043.1- הופק היתר בתאריך 21/10/1991 – תוספת בניה.

1996/894.01- הופק היתר בתאריך 28/07/1999 – תוספת בניה.

1996/894.02- הופק היתר בתאריך 07/01/2001 – תוספת בניה.

1996/894.03- הופק היתר בתאריך 25/11/2002– תכנית שינויים.

1996/894.04- הופק היתר בתאריך 10/12/2003– תכנית שינויים.

2015/753.01- הופק היתר בתאריך 21/02/2019 – תוספת בניה.

2015/753.04- הופק היתר בתאריך 15/09/2024 – ממ"ד ותוספת בניה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי .

הקלה בגין חריגה מקו בניין .

הקלה לתוספת החלק היחסי 2.5% .

הקלה לתוספת השטח היחסי 6% .

הקלה לתוספת השטח היחסי 5% .

שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% .

הקלה בגין ניוד שטחים מקומה א לקומה ב

הקלה מהוראות התכנית בגין תוספת גובה מ-9 מ''' המותרים ל-9.95 מ''' .

הקלה בגין מרפסת זיז בעומק 2 מ''' במקום 1.5 המותרים .

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 07/07/2026, ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות מצד השכנים הגובלים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג תת חלקה 5.

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

חוו״ד אגף שפ״ע- הבקשה אושרה בתאריך 14/06/2026 ע״י ענבל כהנה .

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	31/08/2026	היות ונושא השטחים אינו מוצג כנדרש בתב״עות נפחיות ולא ניתן בשלב זה למצות את הבחינה. יש לתקן כנדרש לעניין השטחים וליתר סעיפי ההחלטה. להלן הנדרש בתיקון ע״פ סעיפים : קווי בניין : ע״פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ׳. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ׳. קו בניין לעבר רח׳ יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ׳ מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ״פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע״פ מדניות מהנדס עיר (2 מ׳ משצ״פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... יש לסמן קו בנין בהתאם להנחיות כדלהלן : קו בניין צפון מערבית – סמוך לחלקות מגורים, ע״פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ׳, ע״ב סימן קו בניין תוך שמירה על 6 מ׳ מגבול החלקה, בהתאם למדניות לתב״ע נפחית ותיק המידע , כנדרש. קו בניין צפון מזרחית – פונה לשצ״פ, ע״פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ׳ שצ״פ. ע״ב סימן קו בניין תוך שמירה על 2 מ׳ מגבול החלקה, הוצג כנדרש. קו בניין דרום מזרחית – פונה לשטח ציבורי יש לסמן 2 מ׳, ע״ב סימן קו בניין 3 מ׳, יש לתקן כנדרש.

		קו בנין דרומי- סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ', ע"ב סימן קו בניין 2 מ' יש לתקן בהתאם- 3 מ' מגבול החלקה. קו בניין דרום מערבית – פונה לשצ"פ, ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ' שצ"פ. ע"ב סימן קו בניין 2 מ' מגבול החלקה, הוצג כנדרש. את קויי המרווח יש להציג בקו ירוק מקווקו. ע"ב לא הציג סכמה כנדרש. ראה הרחבה לנדרש בסעיף שטחי בניה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/7020.00 שהוגש מיום: 21/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות קווי בניין. המוצע מתוכנן ע"ג מבנה קיים יש להוסיף מס' היתרים רלוונטיים, וזאת בהתאם לסעיף 8 ו כמפורט לעיל: על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לאור סעיף זה מתייתרת ההקלה אודות חריגה מקווי הבניין. מס' קומות: מותר: 2 קומות. קיים: 2 קומות, וקומה שלישית חלקית. מוצע: השלמת קומה שלישית, פורסמה הקלה לתוספת החלק היחסי 2.5% לתוספת קומה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה ואינה נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע כנדרש. כמו כן- בחזית דרום מזרחית ישנו אזור המוצע 4 קומות ומהווה סטייה ניכרת.

		שטחי בניה: שטח עיקרי ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין. 2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כאמור בסעיף קווי בניין לא התקבלה סכמה. להלן הנחיות כלליות להצגת הסכמה ולאופן חישוב שטחי הבניה: סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ 634 :מ"ר 1,268 = 2 xמ"ר . סה"כ שטח בניין קיים –התקבל תשריט בית משותף הנמצא בא.א : 381 מ"ר. סה"כ יתרה מהתב"ע 381-1268 = 887 מ"ר . משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992 , דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה. יש לחשב את כלל הבניין בחישוב הרובוט. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שהופקו בחלקה ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בסה"כ שטחי הבניה במגרש. בשלב זה לא ניתן למצות את בחינת שטחי הבניה, יש להשלים כנדרש עבור בחינת עמידה בשטחי הבניה המותרים. יצויין כי ע"פ ההגשה קיימים תיקים בתהליך בחינה / היתר בחלקה. יש לבצע התאמה מול שטחי הבניה שכבר אושרו. ש. שירות: מוצע ממ"ד ומחסן יפורט מטה ע"פ הסעיפים.

		ממ״ד פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין לצורך הקמת ממ״ד. מוצע ממ״ד מוגדל בגודל של כ- 13.76 מ״ר נטו. לא ניתן לאשר את הממ״ד המוצע, מאחר שהוא יוצר בליטה זיזית שאינה נתמכת קונסטרוקטיבית, יש לתכננו בהמשכיות לעמודת הממ״דים המאושרים בתיק מספר 2015/754.03 ובנוסף בתיק זה הוצג תכנית צל לשאר הממ״דים שאין התייחסות אליה בבקשה המוצעת. פתרון להגדלת הממ״ד – בניית מעטפת מלמטה למעלה כולל תימוכין קניינים, החתמה פוזיטיבית ותקנה 36 וכן לראות השפעה על התכנית צל המאושרת לממ״דים ליתר העמודות. מרפסות גג: קומה 6.00+ מוצעת מרפסת גג כאשר רובה הגדול הינו בתחום קוי הבנין והחלק החורג הינו ע״ג בינוי קיים. ניתן לאשר ע״פ המפורט: ״על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...״ יש לחשב את כלל המרפסת המוצעת כמרפסת גג לא מקורה. מצללה/פרגולה יש להסיר את הפרגולה מהבקשה, ניתן להציע דרך תקנות הפטור. מחסן מוצע מחסן ב שטח של כ- 13.04מ״ר. יש להציג חישוב של המחסן ביחס לדירה המוצעת, בוקשה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ״ר במקום 8% מגודל דירה ובנוסף, יש להציג תכנית צל לשאר דיירי הבניין.

		חזיתות יש להתאים את הפתחים המוצעים לחזיתות המבנה. 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.
חוות דעת תכנונית	30/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2734 תחילת תוקף 11/10/1981 אזור מגורים 5 מיוחד. תכנית המתאר לירושלים 62. תקנות התכנון והבניה. היתרים קודמים: יש להציג ע"ג ההרמוניקה מס' היתר של הבניין המקורי.

		1991/0043.1- הופק היתר בתאריך 21/10/1991 – תוספת בניה. 1996/894.01- הופק היתר בתאריך 28/07/1999 – תוספת בניה. 1996/894.02- הופק היתר בתאריך 07/01/2001 – תוספת בניה. 1996/894.03- הופק היתר בתאריך 25/11/2002– תכנית שינויים. 1996/894.04- הופק היתר בתאריך 10/12/2003– תכנית שינויים. 2015/753.01- הופק היתר בתאריך 21/02/2019 – תוספת בניה. 2015/753.04- הופק היתר בתאריך 15/09/2024 – ממ"ד ותוספת בניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי מפורט. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת

		הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... יש לסמן קו בנין בהתאם להנחיות כדלהלן: קו בניין צפון מערבית – סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ', ע"ב סימן קו בניין תוך שמירה על 6 מ' מגבול החלקה, בהתאם למדניות לתב"ע נפחית ותיק המידע , כנדרש. קו בניין צפון מזרחית – פונה לשצ"פ, ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ' שצ"פ. ע"ב סימן קו בניין תוך שמירה על 2 מ' מגבול החלקה, הוצג כנדרש. קו בניין דרום מזרחית – פונה לשטח ציבורי יש לסמן 2 מ', ע"ב סימן קו בניין 3 מ', יש לתקן כנדרש. קו בנין דרומי- סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ', ע"ב סימן קו בניין 2 מ' יש לתקן בהתאם- 3 מ' מגבול החלקה. קו בניין דרום מערבית – פונה לשצ"פ, ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ' שצ"פ. ע"ב סימן קו בניין 2 מ' מגבול החלקה, הוצג כנדרש. את קויי המרווח יש להציג בקו ירוק מקווקו. ע"ב לא הציג סכמה כנדרש. ראה הרחבה לנדרש בסעיף שטחי בניה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/7020.00 שהוגש מיום: 21/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות קווי בניין. המוצע מתוכנן ע"ג מבנה קיים יש להוסיף מס' היתרים רלוונטיים, וזאת בהתאם לסעיף 8 ו כמפורט לעיל: על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לאור סעיף זה מתייתרת ההקלה אודות חריגה מקווי הבניין. גובה הבניה: מותר: 9 מ' .

		מוצע: 9.95 מ' – פורסמה הקלה בגין תוספת גובה מהמותר. מס' קומות: מותר: 2 קומות. קיים: 2 קומות, וקומה שלישית חלקית. מוצע: השלמת קומה שלישית, פורסמה הקלה לתוספת החלק היחסי 2.5% לתוספת קומה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה ואינה נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע כנדרש. כמו כן- בחזית דרום מזרחית ישנו אזור המוצע 4 קומות ומהווה סטייה ניכרת. מס' יח"ד: ע"פ התב"ע- לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת קומה. ל"ר לבקשה המוצעת. שטחי בניה: שטח עיקרי ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין. 2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כאמור בסעיף קווי בניין לא התקבלה סכמה.

		להלן הנחיות כלליות להצגת הסכמה ולאופן חישוב שטחי הבניה: סה״כ שטח בתחום קווי הבניין כ 634 :מ״ר 1,268 = 2 xמ״ר . סה״כ שטח בניין קיים –התקבל תשריט בית משותף הנמצא בא.א : 381 מ״ר. סה״כ יתרה מהתב״ע 1268-381 = 887 מ״ר . משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992 , דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה. יש לחשב את כלל הבניין בחישוב הרובוט. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שהופקו בחלקה ע״מ שניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בסה״כ שטחי הבניה במגרש. בשלב זה לא ניתן למצות את בחינת שטחי הבניה, יש להשלים כנדרש עבור בחינת עמידה בשטחי הבניה המותרים. יצויין כי ע״פ ההגשה קיימים תיקים בתהליך בחינה / היתר בחלקה. יש לבצע התאמה מול שטחי הבניה שכבר אושרו. ש. שירות: מוצע ממ״ד ומחסן יפורט מטה ע״פ הסעיפים. ממ״ד פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין לצורך הקמת ממ״ד. מוצע ממ״ד מוגדל בגודל של כ- 13.76 מ״ר נטו. לא ניתן לאשר את הממ״ד המוצע, מאחר שהוא יוצר בליטה זיזית שאינה נתמכת קונסטרוקטיבית, יש לתכננו בהמשכיות לעמודת הממ״דים המאושרים בתיק מספר 2015/754.03 ובנוסף בתיק זה הוצג תכנית צל לשאר הממ״דים שאין התייחסות אליה בבקשה המוצעת. פתרון להגדלת הממ״ד – בניית מעטפת מלמטה למעלה כולל תימוכין קניינים, החתמה פוזיטיבית ותקנה 36 וכן לראות השפעה על התכנית צל המאושרת לממ״דים ליתר העמודות.

		מרפסות גג: קומה 6.00+ מוצעת מרפסת גג כאשר רובה הגדול הינו בתחום קוי הבנין והחלק החורג הינו ע"ג בינוי קיים. ניתן לאשר ע"פ המפורט: "על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..." יש לחשב את כלל המרפסת המוצעת כמרפסת גג לא מקורה. מצללה/פרגולה יש להסיר את הפרגולה מהבקשה, ניתן להציע דרך תקנות הפטור. מחסן מוצע מחסן ב שטח של כ- 13.04מ"ר. יש להציג חישוב של המחסן ביחס לדירה המוצעת, בוקשה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% מגודל דירה ובנוסף, יש להציג תכנית צל לשאר דיירי הבניין. חזיתות יש להתאים את הפתחים המוצעים לחזיתות המבנה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 14/06/2026 ע"י ענבל כהנה
השלמת פרסום לפי סעיף 149	16/06/2026	הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי

לחוק		הקלה בגין חריגה מקו בניין הקלה לתוספת החלק היחסי 2.5% הקלה לתוספת השטח היחסי 6% הקלה לתוספת השטח היחסי 5% שטח מחסן עד 20 מ״ר במקום 8% הקלה בגין ניוד שטחים מקומה א לקומה ב הקלה מהוראות התכנית בגין תוספת גובה מ-9 מ״״ המותרים ל-9.95 מ״״ הקלה בגין מרפסת זיז בעומק 2 מ״״ במקום 1.5 המותרים

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

היות ונושא השטחים אינו מוצג כנדרש בתב״עות נפחיות ולא ניתן בשלב זה למצות את הבחינה.

יש לתקן כנדרש לעניין השטחים וליתר סעיפי ההחלטה.

להלן הנדרש בתיקון ע״פ סעיפים :

קווי בניין :

ע״פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) :

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ׳.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ׳.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

יש לסמן קו בנין בהתאם להנחיות כדלהלן :

קו בניין צפון מערבית – סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ', ע"ב סימן קו בניין תוך שמירה על 6 מ' מגבול החלקה, בהתאם למדניות לתב"ע נפחית ותיק המידע , כנדרש.

קו בניין צפון מזרחית – פונה לשצ"פ, ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ' שצ"פ.

ע"ב סימן קו בניין תוך שמירה על 2 מ' מגבול החלקה, הוצג כנדרש.

קו בניין דרום מזרחית – פונה לשטח ציבורי יש לסמן 2 מ', ע"ב סימן קו בניין 3 מ', יש לתקן כנדרש.

קו בנין דרומי- סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ', ע"ב סימן קו בניין 2 מ' יש לתקן בהתאם- 3 מ' מגבול החלקה.

קו בניין דרום מערבית – פונה לשצ"פ, ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ' שצ"פ.

ע"ב סימן קו בניין 2 מ' מגבול החלקה, הוצג כנדרש.

את קויי המרווח יש להציג בקו ירוק מקווקו.

ע"ב לא הציג סכמה כנדרש.

ראה הרחבה לנדרש בסעיף שטחי בניה.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/7020.00 שהוגש מיום : 21/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות קווי בניין.

המוצע מתוכנן ע"ג מבנה קיים יש להוסיף מס' היתרים רלוונטיים, וזאת בהתאם לסעיף 8 ו כמפורט לעיל :

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

לאור סעיף זה מתייתרת ההקלה אודות חריגה מקווי הבניין.

מס' קומות :

מותר : 2 קומות.

קיים : 2 קומות, וקומה שלישית חלקית.

מוצע : השלמת קומה שלישית, פורסמה הקלה לתוספת החלק היחסי 2.5% לתוספת קומה.

ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

מוצעת תוספת קומה אשר לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה ואינה נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע כנדרש.

כמו כן- בחזית דרום מזרחית ישנו אזור המוצע 4 קומות ומהווה סטייה ניכרת.

שטחי בניה :

שטח עיקרי

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין.

x 2 קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט x 2 קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

כאמור בסעיף קווי בניין לא התקבלה סכמה.

להלן הנחיות כלליות להצגת הסכמה ולאופן חישוב שטחי הבניה :

סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ 634 :מ"ר 1,268 = 2 xמ"ר .

סה"כ שטח בניין קיים –התקבל תשריט בית משותף הנמצא בא.א : 381 מ"ר.

סה"כ יתרה מהתב"ע 381-1268 = 887 מ"ר .

משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992 , דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה.

יש לחשב את כלל הבניין בחישוב הרובוט. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה.

כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שהופקו בחלקה ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בסה"כ שטחי הבניה במגרש.

בשלב זה לא ניתן למצות את בחינת שטחי הבניה, יש להשלים כנדרש עבור בחינת עמידה בשטחי הבניה המותרים.

יצויין כי ע"פ ההגשה קיימים תיקים בתהליך בחינה / היתר בחלקה.

יש לבצע התאמה מול שטחי הבניה שכבר אושרו.

ש. שירות:

מוצע ממ"ד ומחסן יפורט מטה ע"פ הסעיפים.

ממ"ד

פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין לצורך הקמת ממ"ד.

מוצע ממ"ד מוגדל בגודל של כ- 13.76 מ"ר נטו.

לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע, מאחר שהוא יוצר בליטה זיזית שאינה נתמכת קונסטרוקטיבית,

יש לתכננו בהמשכיות לעמודת הממ"דים המאושרים בתיק מספר 2015/754.03 ובנוסף בתיק זה הוצג תכנית צל לשאר הממ"דים שאין התייחסות אליה בבקשה המוצעת.

פתרון להגדלת הממ"ד – בניית מעטפת מלמטה למעלה כולל תימוכין קניינים, החתמה פוזיטיבית ותקנה 36 וכן לראות השפעה על התכנית צל המאושרת לממ"דים ליתר העמודות.

מרפסות גג:

קומה 6.00+

מוצעת מרפסת גג כאשר רובה הגדול הינו בתחום קוי הבנין והחלק החורג הינו ע"ג בינוי קיים.

ניתן לאשר ע"פ המפורט:

"על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..."

יש לחשב את כלל המרפסת המוצעת כמרפסת גג לא מקורה.

מצללה/פרגולה

יש להסיר את הפרגולה מהבקשה, ניתן להציע דרך תקנות הפטור.

מחסן

מוצע מחסן ב שטח של כ- 13.04מ"ר. יש להציג חישוב של המחסן ביחס לדירה המוצעת, בוקשה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% מגודל דירה ובנוסף, יש להציג תכנית צל לשאר דיירי הבניין.

חזיתות

יש להתאים את הפתחים המוצעים לחזיתות המבנה.

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.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2025/0100.00**
מספר סידורי	**32**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 4 יח"ד חדשות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נוהל מוכתר**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר אדואית מוחמד**
עורך הבקשה	**אדריכל חמאדה עבאדה**
מתכנן השלד	**מהנדס חמאדה ראדי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

אל סביל 1 , צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה -

הבקשה מוצעת בשכונת אום טובא, רחוב אל סביל, גוש 30787, חלקה 1.

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות -

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום -

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק בגין :

הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10 % עם פתחים , 30% ללא פתחים

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : .03/06/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	30/08/2026	דברי הסבר : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה כיוון שלא קיימת גישה סטטוטורית ראה המשך הסבר בסעיף חניה. בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 14/1/26 והחלטת הוועדה לדחות במתכונת המוצעת לאחר השלמת התיקונים וצמצום המוצע לתחום קווי הבניין הבקשה תועבר לטיפול הגורמים לאחר השלמת התיקונים מטה. חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ מחלקת הסדרי תנועה : "אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח"ד" עפ"י סעיף 23 : " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" היות ובנוסף להעדרות גישה מוטורי, אין גישה סטטוטורית, אזי לא עומדים בהוראו סעיף 23 ויש לבחון נושא פטור מחניה- לפי כך הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.

		תיקון הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה b.
חוות דעת תכנונית	30/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד דברי הסבר: הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה כיוון שלא קיימת גישה סטטוטורית. הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 14/1/26 והחלטת הוועדה לדחות במתכונת המוצעת לאחר השלמת התיקונים הנוספים מטה הבקשה תועבר לטיפול הגורמים. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 18/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני: "לא סומנו קווי בניין כיוון שאין דרך סטטוטורית הגובלת לחלקה/גישה מוטורית לחלקה, קווי הבניין יהיו: קו בניין קדמי- 6 מטר, קו בניין צידי - 4 מטר, קו בניין אחורי- 5

		מטר. חזית הבניין תיקבע בעת מתן היתר הבניה.״ יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים- התקבל תיק מידע מעודכן מתאריך 28/1/26 כנדרש עפ״י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: ״הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים״. עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023 , כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה. מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 527/02/202, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר, ללא חריגות מקווי הבניין- מוצעות מרפסות מחוץ לקוו הבניין אך היות וקווי הבניין סומנו ע״פ תכנית המתאר אזי מותרת חריגת מרפסת זיז בחזית קדמית עד 1/3 מהמרווח ובחזית אחורית עד 1.50 מ׳ ללא הקלה- המוצע עומד בדרישות ולכן ניתן לאשר את החריגה הנ״ל היות ואיננה מצריכה הקלה. שטחי בניה ע״פ הוראות התכנית, סעיף א׳: ״אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים״.. שטח עיקרי- שטח החלקה: 698 מ״ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ״י 50%: 50%x698= 349 מ״ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

		ע״פ טבלת חישובי שטחים, סה״כ שטח עיקרי מוצע: 346.06 מ״ר. ** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ״ד- מחושב כנדרש, בנוסף כיוון שצומצמו שטחים אשר חורגים מקו הבניין השטח העיקרי המוצע בבקשה קטן מפתיחת התיק הינו 314.62 מ״ר. שטח שירות מחסן- ע״פ סעיף 10א׳1: ״מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ״ב עד 8% משטח הבניה המירבי״.. הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 28.34 מ״ר- תוקן מוצע בבקשה סך של כ- 27.60 מ״ר לטובת מחסנים וחלוקה לכל יח״ד עומד במותר סה״כ שטח הבניה המירבי- 346.06 מ״ר- צומצם לכ- 314.62 מ״ר. חישוב ע״פ 8% - 346.06*8%= 27.68 מ״ר. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר- צומצם למותר. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ״י 8%- הוצג כנדרש. חניה- עפ״י סעיף 10א׳3: ״חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן״- ע״פ מחלקת הסדרי תנועה: ״אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח״ד״ עפ״י סעיף 23: ״ למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים״

		לפיכך, לא ניתן לאשר חניה בתחום המגרש, ופתרון החניה יינתן בתחום הכבישים הציבוריים בהתאם להוראות התכנית- לפי כך הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': -"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית- מוצג כנדרש. מרפסות עפ"י סעיף 13 12: "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- יש לציין את סוג המעקה ע"פ סעיף זה. מפלס 3.10+, קומה א' מוצעות המרפסות כדלקמן: חזית צפונית ומערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 4.11 מ"ר ו- 4.08 מ"ר. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך כל מרפסת- 3.40 מ'. (3.40+3.40=6.80 מ') אורך החזית- 9.50 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית: 9.50/2= 4.75 מ' בלבד ל2 המרפסות יחד. 6.80-4.75= 2.05 מ' בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר- צומצם כפי שנדרש. *יש לציין כי המרפסות החורגות מקווי הבניין אינן מאושרת ויש להסירן מהבקשה. (כפי שסומן בהרמוניקה)- הוסרו המרפסות החורגות, ראה סעיף קווי בנין. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה- יש להציג כנדרש.

		כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע״פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-״גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית- צוין כנדרש. יש לתקן את הערות הבדיקה ע״ג הרמוניקה b.
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	14/01/2026	היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין שלא ניתן לאשר. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס׳ 2024/5504.00 בתאריך 18/03/2024 ע״י המחלקה למידע תכנוני. ע״פ מחלקת מידע תכנוני : ״לא סומנו קווי בניין כיוון שאין דרך סטטוטורית הגובלת לחלקה/גישה מוטורית לחלקה , קווי הבניין יהיו : קו בניין קדמי- 6 מטר, קו בניין צידי - 4 מטר, קו בניין אחורי- 5 מטר. חזית הבניין תיקבע בעת מתן היתר הבניה.״ יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים. עפ״י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך

		פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים". עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023 , כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה. מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 527/02/202, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר, ללא חריגות מקווי הבניין. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".. שטח עיקרי- שטח החלקה: 698 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50%: 50%x698= 349 מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 346.06 מ"ר. ** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד. שטח שירות- מחסן- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 28.34 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המירבי- 346.06 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - 346.06*8%= 27.68 מ"ר. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר.

		*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ״י 8%.
		חניה-
		עפ״י סעיף 10א׳3 : ״חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן״-
		ע״פ מחלקת הסדרי תנועה : ״אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח״ד״
		עפ״י סעיף 23 : ״ למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים״
		לפיכך, לא ניתן לאשר חניה בתחום המגרש, ופתרון החניה יינתן בתחום הכבישים הציבוריים בהתאם להוראות התכנית.
		קיר תמך
		עפ״י הוראות התכנית, סעיף 10ט׳ :
		-״גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ׳ מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ׳ מעל פני הקרקע״.. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.
		מרפסות
		עפ״י סעיף 13 12 : ״תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ׳. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג״.
		מפלס 01.3+, קומה א׳ מוצעות המרפסות כדלקמן :
		חזית צפונית ומערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 4.11 מ״ר ו- 4.08 מ״ר.
		עומק המרפסות- 1.20 מ׳.
		אורך כל מרפסת- 3.40 מ׳. (3.40+3.40=6.80 מ׳)
		אורך החזית- 9.50 מ׳.
		ע״פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית :

		9.50/2= 4.75 מ׳ בלבד ל2 המרפסות יחד. 6.80-4.75= 2.05 מ׳ בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. *יש לציין כי המרפסות החורגות מקווי הבניין אינן מאושרת ויש להסירן מהבקשה. (כפי שסומן בהרמוניקה). **על עורך הבקשה להציג ע״ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע״פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-״גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. 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	23/12/2025	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 2302א תחילת תוקף:

		08/10/1999 ייעוד הקרקע: התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 18/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "לא סומנו קווי בניין כיוון שאין דרך סטטוטורית הגובלת לחלקה/גישה מוטורית לחלקה , קווי הבניין יהיו: קו בניין קדמי- 6 מטר, קו בניין צידי - 4 מטר, קו בניין אחורי- 5 מטר. חזית הבניין תיקבע בעת מתן היתר הבניה." יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים". עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023 , כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה.

		מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 527/02/202, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר, ללא חריגות מקווי הבניין. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה מבנה מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף המיועדת למחסנים. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 9 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה: 6.230 מ'. המוצע עומד בגובה המותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד- אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".. שטח עיקרי- שטח החלקה: 698 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50%: 50%x698= 349 מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 346.06 מ"ר.

		** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ״ד. שטח שירות- עפ״י טבלת חישובי שטחים, סה״כ שטח שירות מוצע: 141.56 מ״ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים: מחסנים וממ״ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסן- ע״פ סעיף 10א׳1: ״מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ״ב עד 8% משטח הבניה המירבי״.. הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 28.34 מ״ר. סה״כ שטח הבניה המירבי- 346.06 מ״ר. חישוב ע״פ 8% - 346.06*8%= 27.68 מ״ר. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ״י 8%. חניה- עפ״י סעיף 10א׳3: ״חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן״- ע״פ מחלקת הסדרי תנועה: ״אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח״ד״ עפ״י סעיף 23: ״ למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים״ לפיכך, לא ניתן לאשר חניה בתחום המגרש, ופתרון החניה יינתן בתחום הכבישים הציבוריים בהתאם להוראות התכנית.

		ממ״ד עפ״י סעיף 10א׳4: ״מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג״א״- מוצעת הקמת 2 עמודות ממ״דים בחזית המערבית עבור 4 יח״ד, 2 בכל קומה, כאשר שטחו של כל ממ״ד הינו 12.08 מ״ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. קיר תמך עפ״י הוראות התכנית, סעיף 10ט׳: -״גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ׳ מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ׳ מעל פני הקרקע״.. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ״י סעיף 13 12: ״תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ׳. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג״. מפלס 01.3+, קומה א׳ מוצעות המרפסות כדלקמן: חזית צפונית ומערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 4.11 מ״ר ו- 4.08 מ״ר. עומק המרפסות- 1.20 מ׳. אורך כל מרפסת- 3.40 מ׳. (3.40+3.40=6.80 מ׳) אורך החזית- 9.50 מ׳. ע״פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית: 9.50/2= 4.75 מ׳ בלבד ל2 המרפסות יחד. 6.80-4.75= 2.05 מ׳ בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. *יש לציין כי המרפסות החורגות מקווי הבניין אינן מאושרת ויש

		להסירן מהבקשה. (כפי שסומן בהרמוניקה). **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח"..- אין בנייה בשלבים. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י אורטל בצלאל- " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 27/02/2025 . " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 08/05/2025 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 10/11/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/05/2025 ע"י רוטלוי שלומי - " אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח"ד " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 13/05/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין גישה סטטוטורית לחלקה - בכפוף לחוות דעת צוות בקרת תנועה " מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י עזרא יועז .

		יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	23/12/2025	היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין שלא ניתן לאשר. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 18/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "לא סומנו קווי בניין כיוון שאין דרך סטטוטורית הגובלת לחלקה/גישה מוטורית לחלקה , קווי הבניין יהיו : קו בניין קדמי- 6 מטר, קו בניין צידי - 4 מטר, קו בניין אחורי- 5 מטר. חזית הבניין תיקבע בעת מתן היתר הבניה." יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים". עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023 , כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה. מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 527/02/202, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר, ללא חריגות מקווי הבניין. שטחי בניה

		ע״פ הוראות התכנית, סעיף א׳: ״אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים״.. שטח עיקרי- שטח החלקה: 698 מ״ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ״י 50%: 50%x698= 349 מ״ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע״פ טבלת חישובי שטחים, סה״כ שטח עיקרי מוצע: 346.06 מ״ר. ** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ״ד. שטח שירות- מחסן- ע״פ סעיף 10א׳1: ״מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ״ב עד 8% משטח הבניה המירבי״.. הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 28.34 מ״ר. סה״כ שטח הבניה המירבי- 346.06 מ״ר. חישוב ע״פ 8% - 346.06*8%= 27.68 מ״ר. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ״י 8%. חניה- עפ״י סעיף 10א׳3: ״חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן״- ע״פ מחלקת הסדרי תנועה: ״אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח״ד״ עפ״י סעיף 23: ״ למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים״

		לפיכך, לא ניתן לאשר חניה בתחום המגרש, ופתרון החניה יינתן בתחום הכבישים הציבוריים בהתאם להוראות התכנית. קיר תמך עפ״י הוראות התכנית, סעיף 10ט׳: -״גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ׳ מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ׳ מעל פני הקרקע״.. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ״י סעיף 13 12: ״תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ׳. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג״. מפלס 01.3+, קומה א׳ מוצעות המרפסות כדלקמן: חזית צפונית ומערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 4.11 מ״ר ו- 4.08 מ״ר. עומק המרפסות- 1.20 מ׳. אורך כל מרפסת- 3.40 מ׳. (3.40+3.40=6.80 מ׳) אורך החזית- 9.50 מ׳. ע״פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית: 9.50/2= 4.75 מ׳ בלבד ל2 המרפסות יחד. 6.80-4.75= 2.05 מ׳ בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. *יש לציין כי המרפסות החורגות מקווי הבניין אינן מאושרת ויש להסירן מהבקשה. (כפי שסומן בהרמוניקה). **על עורך הבקשה להציג ע״ג החזיתות והחתכים סוג וגובה

		מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע״פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-״גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. 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.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/05/2025	הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10 % עם פתחים , 30% ללא פתחים

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	
15	רישום התצ"ר	
16	קביעת גובה הכביש הגובל.	

17	אישור סופי ממחלקת דרכים.	
18	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
19	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
20	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

דברי הסבר:

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה כיוון שלא קיימת גישה סטטוטורית ראה המשך הסבר בסעיף חניה.

בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 14/1/26 והחלטת הוועדה לדחות במתכונת המוצעת לאחר השלמת התיקונים וצמצום המוצע לתחום קווי הבניין הבקשה תועבר לטיפול הגורמים לאחר השלמת התיקונים מטה.

חניה-

עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-

ע"פ מחלקת הסדרי תנועה: "אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח"ד"

עפ"י סעיף 23: " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים"

היות ובנוסף להעדרות גישה מוטורי, אין גישה סטטוטורית, אזי לא עומדים בהוראו סעיף 23 ויש לבחון נושא פטור מחניה- לפי כך הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.

תיקון הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה b.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2025/0218.00**
מספר סידורי	**33**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים + מסחר, מגורים, מסחר**
מהות בקשה	**בניין חדש , מסחר ומגורים בן 4 קומות סה"כ 7 יח"ד באום ליסון**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נוהל מוכתר**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר אבו סרחאן כאמל**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות יונס חאזם**
מתכנן השלד	**מהנדס ג"ולאני נביל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

אום ליסון 28 , אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12928	תחילת תוקף	26/07/2012			
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

המגרש ממוקם ברחוב אום ליסון 28 בשכונת אום ליסון.

מהות הבקשה:

מצב מוצע: הקמת בניין חדש, בן 4 קומות סה"כ 7 יח"ד ובנוסף מסחר בקומת הקרקע.

פרסום:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

שינוי מנספח בינוי , שינוי בעיצוב האדריכלי , שינוי בחלוקה הפנימית , תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח

בינוי סכמתי .

תוספת שטחים תת קרקעיים , תוספת שטחים תת קרקעיים לשם עמידה בתקן חניה .

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 17/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 24/06/2026 ע"י בצלאל אורטל.

חוו"ד מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 24/02/2026 ע"י כהנה ענבל.

חוו"ד אגף תברואה : התקבל אישור מתאריך 02/03/2026 ע"י מזרחי שני.

חוו"ד הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 02/06/2026 ע"י זבריקו בתאל.

חוו"ד מחלקת דרכים : התקבל אישור מתאריך 08/07/2026 ע"י אירינה לרנר.

חוו"ד מחלקת מאור : התקבל אישור מתאריך 29/04/2026 ע"י יחזקאל לוי.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	31/08/2026	היות וקיימת חריגה בשטחי שירות המהווה סטייה ניכרת ואינם עומדים בשלביות הביצוע והיות ומדובר בבנין חדש אשר תיק הרישוי נפתח לאחר תחילת 2025, אזי לא ניתן לפרסם הקלות אלו. נספח בינוי : התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מחייב חלקית.- מחייב לעניין גובה המבנה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין שאר הנושאים הינם מנחים. - הבקשה איננה תואמת נספח בינוי אך תואמת לנושאים המחייבים, לפיכך ההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח הבינוי הנה מיותרת – יש לבטל מרשימת ההקלות.

		קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6264 מתאריך 2024/07/18 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ התכנית. קו הבניין האדום תואם לתיק המידע ובנוסף הבקשה המוצעת נמצאת בתחום קווי הבניין המאושרים. אך, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה קו בניין כחול תת קרקעי . שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת: שטחים עיקריים: מותר למגורים : 1,058.17 מ"ר. מוצע: 927.71 – עומד במותר. נותר למימוש: 130.46 מ"ר. מותר למסחר: 164.65 מ"ר- מוצע: 147.33- עומד במותר. נותר למימוש: 17.32 מ"ר. שטחי שרות: מותר: 123.78 מ"ר. מוצע: 215.73 – חורג מהמותר. חורג ב: 21.45 מ"ר. פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע.- לא ניתן לפרסם הקלה היות והבקשה הינה בניין חדש והתיק נפתח לאחר 2025, אך השימוש המוצע איננו מחייב הקלה כך שההקלה מיותרת אך יש לוודות שההסבה משטח עיקרי לשירות הנה מאותו שימוש דהיינו ממגורים עיקרי למגורים שירות וכך גם לגבי מסחר כך שיש לפרט בטבלה מסודרת. מתחת לכניסה הקובעת:

		מותר לשטח שירות: 502.97 מ״ר. מוצע: 555.33 מ״ר. -חורג מהמותר. חורג ב: 52.36 מ״ר. פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי מתחת הקרקע.- לא ניתן לפרסם הקלה היות והבקשה הינה בניין חדש והתיק נפתח לאחר 2025 ישנה סטייה ניכרת. חניה יש להוסיף ע״ג ההרמוניקה קו בניין כחול תת קרקעי בנוסף, החניה המוצעת אינה תואמת את אישורם של הסדרי תנועה יש להתאים. עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. מוצע חיפוי אבן מוסמס, פורסמה הקלה לשינוי בעיצוב האדריכלי שאינה רלוונטית היות ולא ניתן לפרסם הקלה בתיק זה, לכן יש להתאים להוראות התכנית. חזית מסחרית: החניה תהיה בתחום שטח המגרש - עומד במותר אך יש להראות קו בניין תת קרקעי. החניה תהיה ע״פ התקן התקף בעת מתן היתר הבינה. תנאי למתן היתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת, כולל תגנון מפורט לרמפה. מיקום החניות, כמצוין בנספח מס׳ 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה. אסור שהכניסה של המסחר תהיה משותפת עם זו של המגורים יש להסיר. מחסנים מוצע מחסן אחד בשטח של כ- 5.28 מ״ר בתת הקרקע , ניתן לתכנן מחסן אחד היות ומס׳ המחסנים לא יעלה על יח״ד. גובה המחסן יהיה עד 2.20 מ׳- לא הוצג גובה המחסן יש להציג

		כנדרש. אך היות וישנה חריגה בשטחי השירות יש לצמצם למותר. הריסה הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לתעודת גמר, ע״י מגיש הבקשה להיתר על חשבונו.- יש להראות את הגדר להריסה ע״ג ההרמוניקה בתכנית הפיתוח וכן, נוסף תנאי שירשם בהיתר. עצים לשימור עצים לשימור- העץ המסומן לשימור אסורה עקירתו או פגיעה בו. עצים להעתקה- תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה ... העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע״י היזם. עצים לעקירה- לבדיקה בעת היתר בניה האם יכללו בחוק העצים הבוגרים . יש לסמן ע״ג התכנית פיתוח את כלל העצים הנ״ל כמשורטט בתיק במידע. שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. – היות ובונים בשונה מנספח בינוי אז לא ניתן לבחון את השלביות ע״פ נספח אלה ע״פ ניצול זכויות הבניה , והיות וישנה יתרה של שטחי מסחר ושל מגורים אשר לא ניתן לנצלם לשימוש אחר או לניידם כמוסבר לעיל לפיכך, לא עומדים בשליות של הינף אחד וכן לא ניתן לפרסם הקלה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע״ג הרמוניקה . לרבות ביטול הכניסה הנוספת למסחר מתוך לובי המדרגות של המגורים, יש לבצע הפרדה מלאה בין שני השימושים.

		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	31/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 12928 תחילת תוקף: 06/07/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: מס' תכנית 12928 תחילת תוקף 06/07/2012 (אזור מגורים ב) התכנית מבטלת את תכנית המתאר לירושלים 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: 1. גובה- מותר: 16.38 מ'. מוצע: 16.28 מ'. – עומד במותר. 2. מספר יח"ד- מותר: 7. מוצע: 7– עומד במותר.

		3. קווי בניין- הבקשה המוצעת נמצאת בתחום קר הבניין האדום – עומד במותר. היות וקו הבניין התת קרקעי אינו משורטט בהתאם לתיק המידע, רק לאחר סימונו ע"ג ההרמוניקה ניתן יהיה לבחון את התיק בשנית. 4. שטחי בניה- יפורט בהמשך ע"פ הסעיפים הרלוונטיים. מספר קומות- מעל לכניסה הקובעת מותר : 4. מוצע : 4 – עומד במותר. מתחת לכניסה הקובעת מותר : 1. מוצע : 1 – עומד במותר. נספח בינוי : התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מחייב חלקית.- מחייב לעניין גובה המבנה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין שאר הנושאים הינם מנחים. - הבקשה איננה תואמת נספח בינוי אך תואמת לנושאים המחייבים, לפיכך ההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח הבינוי הנה מיותרת – יש לבטל מרשימת ההקלות. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6264 מתאריך 2024/07/18 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ התכנית. קו הבניין האדום תואם לתיק המידע ובנוסף הבקשה המוצעת נמצאת בתחום קווי הבניין המאושרים. אך, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה קו בניין כחול תת קרקעי . שטחי בניה

		מעל לכניסה הקובעת: שטחים עיקריים: מותר למגורים : 1,058.17 מ״ר. מוצע: 927.71 – עומד במותר. נותר למימוש: 130.46 מ״ר. מותר למסחר: 164.65 מ״ר- מוצע: 147.33- עומד במותר. נותר למימוש: 17.32 מ״ר. שטחי שרות: מותר: 123.78 מ״ר. מוצע: 215.73 – חורג מהמותר. חורג ב: 21.45 מ״ר. פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע.- לא ניתן לפרסם הקלה היות והבקשה הינה בניין חדש והתיק נפתח לאחר 2025, אך השימוש המוצע איננו מחייב הקלה כך שההקלה מיותרת אך יש לוודות שההסבה משטח עיקרי לשירות הנה מאותו שימוש דהיינו ממגורים עיקרי למגורים שירות וכך גם לגבי מסחר כך שיש לפרט בטבלה מסודרת. מתחת לכניסה הקובעת: מותר לשטח שירות: 502.97 מ״ר. מוצע: 555.33 מ״ר. -חורג מהמותר. חורג ב: 52.36 מ״ר. פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי מתחת הקרקע.- לא ניתן לפרסם הקלה היות והבקשה הינה בניין חדש והתיק נפתח לאחר 2025 ישנה סטייה ניכרת. חניה

		יש להוסיף ע״ג ההרמוניקה קו בניין כחול תת קרקעי בנוסף, החניה המוצעת אינה תואמת את אישורם של הסדרי תנועה יש להתאים. מרפסות: מוצעות מרפסות כשטח עיקרי היות והתב״ע לא נתנה במפורט שטחי מרפסות. במפלס 4.16+ מוצעות 2 מרפסות לדירה מס׳ 2, מוצעת מרפסת זיז אחת והשניה מרפסת גג ולדירה מס׳ 3 מוצעות 2 מרפסות זיז. במפלס 7.28+ מוצעות 4 מרפסות- 2 לכל דירה (לדירה מס׳ 4 ודירה מס׳ 5). במפלס 10.40+ מוצעות אותם מרפסות הנ״ל (לדירה מס׳ 6 ודירה מס׳ 7).. לכן קיימת צמד מרפסות . עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. מוצע חיפוי אבן מוסמסם, פורסמה הקלה לשינוי בעיצוב האדריכלי שאינה רלוונטית היות ולא ניתן לפרסם הקלה בתיק זה, לכן יש להתאים להוראות התכנית. קולטי שמש בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. – הוצג כנדרש. ניהול מי נגר יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש- ע״פ החישוב שהוצג ע״ג ההרמוניקה מוצע 25.07% חלחול מי נגר, עומד במותר. חזית מסחרית: החניה תהיה בתחום שטח המגרש - עומד במותר אך יש להראות קו בניין תת קרקעי.

		החניה תהיה ע״פ התקן התקף בעת מתן היתר הבינה. תנאי למתן היתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת, כולל תגנון מפורט לרמפה. מיקום החניות, כמצוין בנספח מס׳ 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה. אסור שהכניסה של המסחר תהיה משותפת עם זו של המגורים יש להסיר. מחסנים מוצע מחסן אחד בשטח של כ- 5.28 מ״ר בתת הקרקע , ניתן לתכנן מחסן אחד היות ומס׳ המחסנים לא יעלה על יח״ד. גובה המחסן יהיה עד 2.20 מ׳- לא הוצג גובה המחסן יש להציג כנדרש. אך היות וישנה חריגה בשטחי השירות יש לצמצם למותר. הריסה הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לתעודת גמר, ע״י מגיש הבקשה להיתר על חשבונו.- יש להראות את הגדר להריסה ע״ג ההרמוניקה בתכנית הפיתוח וכן, נוסף תנאי שירשם בהיתר. עצים לשימור עצים לשימור- העץ המסומן לשימור אסורה עקירתו או פגיעה בו. עצים להעתקה- תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה ... העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע״י היזם. עצים לעקירה- לבדיקה בעת היתר בניה האם יכללו בחוק העצים הבוגרים . יש לסמן ע״ג התכנית פיתוח את כלל העצים הנ״ל כמשורטט בתיק במידע. שלביות ביצוע

		הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. – היות ובונים בשונה מנספח בינוי אז לא ניתן לבחון את השלביות ע״פ נספח אלה ע״פ ניצול זכויות הבניה , והיות וישנה יתרה של שטחי מסחר ושל מגורים אשר לא ניתן לנצלם לשימוש אחר או לניידם כמוסבר לעיל לפיכך, לא עומדים בשלביות של הינף אחד וכן לא ניתן לפרסם הקלה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/02/2026	שינוי מנספח בינוי , שינוי בעיצוב האדריכלי , שינוי בחלוקה הפנימית , תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח בינוי סכמתי תוספת שטחים תת קרקעיים , תוספת שטחים תת קרקעיים לשם עמידה בתקן חניה.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
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	
18	היתר זה כפוף לתנאים של המחלקה לאיכות הסביבה.	
19	תנאי להיתר, אישור ממחלקת הסדרי תנועה.	
20	אישור נכסים להפקעה.	
21	רישום תצ"ר	
22	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	
23	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	
24	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח המעבר הציבורי עם זכות מעבר לרכב.	
25	הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.	

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

היות וקיימת חריגה בשטחי שירות המהווה סטייה ניכרת ואינם עומדים בשלביות הביצוע והיות ומדובר בבנין חדש אשר תיק הרישוי נפתח לאחר תחילת 2025, אזי לא ניתן לפרסם הקלות אלו.

נספח בינוי:

התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מחייב חלקית.- מחייב לעניין גובה המבנה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין שאר הנושאים הינם מנחים. - הבקשה איננה תואמת נספח בינוי אך תואמת לנושאים המחייבים, לפיכך ההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח הבינוי הנה מיותרת – יש לבטל מרשימת ההקלות.

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6264 מתאריך 2024/07/18 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו ע"פ התכנית.

קו הבניין האדום תואם לתיק המידע ובנוסף הבקשה המוצעת נמצאת בתחום קווי הבניין המאושרים. אך, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה קו בניין כחול תת קרקעי .

שטחי בניה

מעל לכניסה הקובעת:

שטחים עיקריים:

מותר למגורים : 1,058.17 מ"ר.

מוצע: 927.71 – עומד במותר.

נותר למימוש: 130.46 מ"ר.

מותר למסחר: 164.65 מ"ר-

מוצע: 147.33- עומד במותר.

נותר למימוש: 17.32 מ"ר.

שטחי שרות:

מותר: 123.78 מ״ר.

מוצע: 215.73 – חורג מהמותר.

חורג ב: 21.45 מ״ר.

פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע.- לא ניתן לפרסם הקלה היות והבקשה הינה בניין חדש והתיק נפתח לאחר 2025, אך השימוש המוצע איננו מחייב הקלה כך שההקלה מיותרת אך יש לוודות שההסבה משטח עיקרי לשירות הנה מאותו שימוש דהיינו ממגורים עיקרי למגורים שירות וכך גם לגבי מסחר כך שיש לפרט בטבלה מסודרת.

מתחת לכניסה הקובעת:

מותר לשטח שירות: 502.97 מ״ר.

מוצע: 555.33 מ״ר. -חורג מהמותר.

חורג ב: 52.36 מ״ר.

פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי מתחת הקרקע.- לא ניתן לפרסם הקלה היות והבקשה הינה בניין חדש והתיק נפתח לאחר 2025 ישנה סטייה ניכרת.

חניה

יש להוסיף ע״ג ההרמוניקה קו בניין כחול תת קרקעי בנוסף, החניה המוצעת אינה תואמת את אישורם של הסדרי תנועה יש להתאים.

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. מוצע חיפוי אבן מוסמסם, פורסמה הקלה לשינוי בעיצוב האדריכלי שאינה רלוונטית היות ולא ניתן לפרסם הקלה בתיק זה, לכן יש להתאים להוראות התכנית.

חזית מסחרית:

החניה תהיה בתחום שטח המגרש - עומד במותר אך יש להראות קו בניין תת קרקעי.

החניה תהיה ע״פ התקן התקף בעת מתן היתר הבינה.

תנאי למתן היתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת, כולל תגנון מפורט לרמפה.

מיקום החניות, כמצוין בנספח מס׳ 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

אסור שהכניסה של המסחר תהיה משותפת עם זו של המגורים יש להסיר.

מחסנים

מוצע מחסן אחד בשטח של כ- 5.28 מ״ר בתת הקרקע , ניתן לתכנן מחסן אחד היות ומס׳ המחסנים לא יעלה על יח״ד.

גובה המחסן יהיה עד 2.20 מ׳- לא הוצג גובה המחסן יש להציג כנדרש.

אך היות וישנה חריגה בשטחי השירות יש לצמצם למותר.

הריסה

הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לתעודת גמר, ע״י מגיש הבקשה להיתר על חשבונו.- יש להראות את הגדר להריסה ע״ג ההרמוניקה בתכנית הפיתוח וכן, נוסף תנאי שירשם בהיתר.

עצים לשימור

עצים לשימור- העץ המסומן לשימור אסורה עקירתו או פגיעה בו.

עצים להעתקה- תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה ... העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע״י היזם.

עצים לעקירה- לבדיקה בעת היתר בניה האם יכללו בחוק העצים הבוגרים .

יש לסמן ע״ג התכנית פיתוח את כלל העצים הנ״ל כמשורטט בתיק במידע.

שלביות ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. – היות ובונים בשונה מנספח בינוי אז לא ניתן לבחון את השלביות ע״פ נספח אלה ע״פ ניצול זכויות הבניה , והיות וישנה יתרה של שטחי מסחר ושל מגורים אשר לא ניתן לנצלם לשימוש אחר או לניידם כמוסבר לעיל לפיכך, לא עומדים בשליות של הינף אחד וכן לא ניתן לפרסם הקלה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע״ג הרמוניקה . לרבות ביטול הכניסה הנוספת למסחר מתוך לובי המדרגות של המגורים, יש לבצע הפרדה מלאה בין שני השימושים.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת

תנאים מרחביים .יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2024/0174.00**
מספר סידורי	**34**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה, ממ"ד מחסן, חניה ומעלית פנימית.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**צ'''''''''''''''צ'''''''''' אדלה בתיה**
עורך הבקשה	**אדריכל גלר דינה**
מתכנן השלד	**הנדסאי אישרן שמואל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**27**

כתובת האתר

יפה רום 49 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28051	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2415	תחילת תוקף	18/03/1979			
3048	תחילת תוקף	28/07/1983			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיים היתר מקורי לבניין בתיק מס' 1981/887.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים טורי בן 5 קומות.

ברחוב יפה רום 49 , גוש: 28051 ,חלקה: 50.

מצב מוצע:

במסגרת הבקשה מוצע:

מפלס 5.60-

מוצעת תוספת שטח לדירות הפנמיות עבור מטבח, וכן בהליך פתיחת הבקשה הוצעה מרפסת שירות היוצאת מהמטבח המוצע.

כמו כן לדירה הימנית מוצעות מדרגות ומעלית המנגישים לקומה התחתונה שמוצעת אף היא בבקשה.

מפלס 8.32-

מוצעת תוספת קומה לדירה הימנית. הקומה החדשה כללה בהליך פתיחת הבקשה תוספת חדר, מחסן, ממ"ד חניה מעלית ואזור מבואה.

כחלק מהתיקונים שנדרשו צומצם השטח העיקרי בקומה זו והממ"ד הועבר לקומה העליונה.

ראה פירוט והתיחסות בגוף ההמלצה ע"פ סעיפים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בדבר 6% הקלה כמותית

הקלה בדבר בניית ממ"ד

הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר

הקלה בדבר 2.5% בגין תוספת קומה – ההקלה הוסרה כאשר בוטלה תוספת קומה עיקרית.

הקלה בדבר תוספת קומה - ההקלה הוסרה כאשר בוטלה תוספת קומה עיקרית

הקלה בדבר בניית מעלית פנימית לצורך נגישות

הקלה בדבר בנייה מעבר לקווי בניין בהתאם לקו בו בנויים רב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 07/01/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50.

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

התיק.

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	27/08/2026	יש לתקן הערות הרמוניקה b
חוות דעת תכנונית	18/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3048 תחילת תוקף: 28/07/1983 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בועדת משנה מתאריך 16/07/2025 וההחלטה הינה לדחות במתכונת המוצעת. הדחיה במתכונת המוצעת הינה בשל חריגה בזכויות הבניה, חריגה בקוו בנין בחניה שטרם הוכח שהנה תת קרקעית במלואה, חוסר בתכנית צל למחסנים ולממ"דים, ממ"ד מוצע תת קרקעי אשר מונע הצמחת עמודת ממ"דים ליתר הדיירים, הוכחת הזכויות שהוצגה אינה מספקת, לא בטוח שישנן מספיק

		זכויות בניה ע״מ להוסיף קומה, לא ניתן לאשר מרפסות שירות בנוסף לזכויות וכן לא התקבלו עבור הבקשה אישורי הסדרי תנועה ודרכים, הכל כמוסבר בפירוט להלן. בהתאם להחלטה זו הוגשו תכניות מתוקנות והתקבלו האישורים הנדרשים. בשל שינוי מהותי בבקשה מול פתיחת התיק, כולל תוספת תכנית צל למחסנים ותכנית צל לממ״דים עתדיים הבקשה נדרשה בהליך ידוע הדיירים לפי תקנה 136. יצויין כי פורסמה הקלה לענין חריגה בהתאם לקיים מצומת לצומת. הבקשה הופנתה למשלוח הודעות בתאריך 12/04/2026 תום מועד להגשת התנגדויות 07/05/2026 ע״פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. להלן התיחסות ע״פ סעיפים : קו בניין : מפלס 5.60- התוספת המוצעת כוללת תוספת בינוי לתתי חלקות 45 + 46, וכן מוצע ממ״ד עבור תת חלקה 46. התיחסות מפורטת לממ״ד תינתן מטה בסעיף הרלוונטי. מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין קידמי לחזית מזרחית. ע״פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לכיוון חזית קידמית כאשר הבניה היא בהתאם לקו שבנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים ובכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת הבקשה. ע״פ תרשים מפת המדידה ניתן לראות כי המבנה מתפרס בצורה מעגלית מצומת לצומת והמוצע בקומת קרקע בנישה קיימת מתיישר עם הבניין הקיים . במפלס 8.32- מוצעת חריגת בינוי בחזית קדמית בהתאם לקונטור המוצע בקומה העליונה, ובהתאם להקלה שפורסמה. מעבר לכך ע״פ הסבר ובקשת ע״ב ומבקש, היות ומדובר במבקש נכה אשר נדרש בחניה צמודה מוצעת חנית נכה בהתאם לדרישות מחלקת הסדרי תנועה. החניה מתוכננת בחריגה מקו הבניין עד קו אפס בחזית קדמית

		כאשר ע״פ חלק ב סעיף 8(8) בתכנית המתאר ניתן לאפשר מוסך בחזית קידמית וזאת בתנאי שגובה החניה נטו לא יעלה על 2.20 מ׳ וכן בתנאי ששום חלק מהחניה לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי, ראה התייחסות בחלק של החניה לעניין הזכויות . המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת לענין חריגה מקוי בניין, ראה הרחבה לענין בסעיף הרלוונטי מטה. ש.עיקרי : ע״פ סעיף 8 ד׳ : סה״כ שטחי רצפות בשטח התכנית יהיו 19,142 מ״ר במקום 18,310מ״ר המאושרים ע״פ תכנית מס׳ 2415. בהליך פתיחת הבקשה ע״פ דברי הסבר של ע״ב ע״ג ההרמוניקה השטח העיקרי המוצע בבקשה מבוקש מכח 6% הקלה כמותית, 2.5% בגין תוספת קומה, העברת שטחים עודפים לשכן וניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש. יצויין כי התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 07/1983 דהיינו עד 1989 ולכן זכאית להקלות כמותיות. וכן שטרם שימוש בהקלות כמותיות יש להציג כמה זכויות כבר נוצלו בחלקה ע״פ ההיתרים הקיימים, שלא עוברים את המותר, שלא נותרו זכויות עודפות ושטרם נוצלו זכויות מכוח הקלות כמותיות. יש לציין שנקבע בתכנית התקפה 3048 סעיף 8(ד) שזכויות הבניה הנן ״שטחי רצפות ״ ולכן ע״פ חו״ד המשפטית של עו״ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, יש להתייחס למונח זה כמכוון לשטחים עיקריים עליהם ניתן להוסיף שטחים למטרות שירות כאמור בתקנה 13(ב) דהיינו : מחסנים 8% משטח הדירה. חניות ע״פ תקן. וכן, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ״ל הנה חלק משטח הרצפה למגורים. לאחר תיקון הבקשה בהתאם להחלטת הוועדה מקור הזכויות למוצע הינו מכח 6% הקלה המותית , ויתור זכויות , יתרת זכויות בתב״ע, חילוץ שטח מדרגות שחושבו בטעות בהיתר מקורי, וכן מוצעים 5% נגישות. ע״פ נסח הטאבו סה״כ שטח מגרש 4,354 מ״ר להלן בחינת נושא השטח ועמידה המוצע במותר : ע״פ טבלת בעלים ומבקשים קיימים 2 מבקשים אשר לאחד מהם משוייכות 2 תתי חלקות.

		צורפה טבלה המשקפת זאת. יתרה מכח התב״ע: ע״פ התכנית החלה בחלקה סה״כ שטח מותר לבניה 7,116 מ״ר ע״פ דברי הסבר שצירף ע״ב סה״כ שטח קיים + מאושר בכלל התירי הבניה שהופקו בחלקה: 7,049.15 66.85=7,116-7,049.15 מ״ר 1.02=66.85/65 מ״ר 3.06 = 3 *1.02 מ״ר חישוב 6%: 261.24=4354*6% מ״ר ע״פ נוהל האגף יש לחלק את השטח המתקבל ע״פ החלק היחסי בנכס המשותף שמצויין בנסח הטאבו. יש לתקן זאת בהסבר השטחים המילולי ע״ג ההרמוניקה. - תוקן כנדרש. חלק יחסי בנכס המשותף לתת חלקה 45 ותת חלקה 46 הינו 9/818 דהיינו 9/818*261.24= 2.87 מ״ר לכל תת חלקה. ע״פ הסבר של ע״ב מוצע מימוש זכויות 6% של 3 תתי חלקות כאשר הנן בבעלות המבקשים. 8.61=2.87*3 מ״ר ויתור זכויות: התקבל טופס ויתור זכויות על סה״כ 3 מ״ר מגב׳ בתיה צציק תת חלקה 45 ל-יעקב חיוקה תת חלקה 46 +56. חישוב 2.5% לקומה: לא רלוונטי, הוסר מהבקשה. סה״כ יתרת שטח 6%+ויתור זכויות: 11.67 מ״ר

		סה״כ מוצע: 11.66 מ״ר, קיימת עמידה בשטח המותר. ניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש: לאחר תיקון הבקשה לא רלוונטי, כאמור מוצעים שטחים מכח הקלה 6% ויתרה מכח התב״ע בלבד. מחסן: כחלק מתוספת הקומה עבור דירה 45 מוצע מחסן בשטח של כ- 20 מ״ר. ע״פ הכרזה כוללת המסדירה את נושא המחסנים מתאריך 21/03/2022 עולה כי בתכנית אשר אינה שנתה את שטחי השירות מתכנית המתאר והופקדה עד ליום 01/08/1989 ניתן לקבל 8% או 20 מ״ר בכפוף לפרסום הקלה. התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 28/07/1983, דהיינו ניתן לקבל מחסן עד 20 מ״ר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בנושא והתקבלו התימוכין הנדרשים. המחסן מוצע בתחום קוי הבנין ללא חריגות. בהליך פתיחת הבקשה לא הוצגה תכנית צל וגישה עתידית למחסנים דומים של 20 מ״ר עבור יתר הדיירים בעמודה, יש להשלים לרבות משלוח הודעות. יש לציין שלפי התכנון כעת נראה שחוסמים אפשרות לגישה עתידית דרך המדרגות המשותפות למחסנים עתידיים. כחלק מהתיקונים הוצגה תכנית צל כנדרש והתיק הופנה לתקנה 36. מעלית / מעלון: עבור דירה 45 מוצע מעלון ממפלס 8.32- למפלס 5.60-. ע״פ החלטת הוועדה כנוהל לא ניתן לאשר מעלון בודד ליח״ד, אך בנסיבות הקיימות בהן מדובר בהנגשה עבור דייר נכה ובהתחשב בכך שהמבנה מדורג ולא נמצא פתרון אחר ניתן לאשר אך יש לחשבו כשטח עיקרי בקומה הקיימת וכהורדה בקומה החדשה. כאמור בוטלה תוספת הקומה וכעת מוצעת קומת שירות בלבד. ניתן לחשב במניין שטחי השירות פעם אחת. חושב כנדרש. חניה מקורה:

		מוצעת חניה מקורה תחת חצר המבקש עבור גישה נגישה ממפלס הרחוב לקומה החדשה המוצעת. ע״פ הסבר של ע״ב מדובר במבקש נכה אשר נדרשת לו נגישות זו. בהליך פתיחת הבקשה לא התקבל אישור הסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניה זו ונדרש להשלים. בתאריך 20/04/2026 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. האישור כלל הגדלה של החניה המוצעת בשונה מהמוצג בפתיחת התיק וזאת היות ונדרש שטח תמרון והתאמת החניה לתקנות הנדרשות עבור חנית נכה. בהליך פתיחת הבקשה התקבלו התימוכין עבור מיקום החניה המוצעת, וכן ע״פ נסח הטאבו החצר אשר תחתיה מוצעת החניה מוצמדת למבקש. בשל הצורך הדחוף באישור הבקשה להנגשה עבור נכה, בקשה לממ״ד, אפס נצפות חיצונית להגדלת החניה, וכאמור הצמדה וחתימות עקרוניות בהליך פתיחת הבקשה ניתן לאשר את הגדלת החניה ללא ידוע דיירים נוסף. כאמור בהתאם לאמור בחלק ב סעיף 8(8) בתכנית המתאר ניתן לאשר את החריגה מקו הבניין, גובה החניה הינו 2.20 מ׳, והשטח המוצע תואם את התקן ע״פ דרישות מחלקת הסדרי תנועה. ממ״ד : ע״פ מדניות מה״ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ״ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. בהליך פתיחת הבקשה מוצע ממ״ד בתת הקרקע הפונה לכיוון חזית צפונית וחורג מקו בניין קידמי. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות ״הקלה בדבר בניית ממ״ד״ שטח הממ״ד כ- 9 מ״ר נטו. הממ״ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. לאחר קבלת החלטת וועדה ותיקון התכנית שונה מיקום הממ״ד וכעת הוא מוצע במפלס 5.60- תוך מתן אפשרות לממ״דים עתידיים למפלס 2.80- ומפלס 0.00, יתר הקומות מדורגות משמעותית. עבור שינוי מיקום הממ״ד ותכנית הצל התיק הופנה לתקנה 36 כנדרש.

		תימוכין קנינים: עבור ממ"ד בשטח משותף נדרש 1/3 מבעלי הכניסה ו2/3 מבעלי העמודה. כמפורט בסעיף התימוכין בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות מהכניסה. עבור 2/3 מהעמודה יש לציין ע"ג הדירות בהרמוניקה את שמות החותמים ע"מ שניתן יהיה לבחון עמידה ב-2/3 מבעלי העמודה. ציוני בעלי העמודה והתיק כאמור נשלח למשלוח הודעות חוזר. חצר אנגלית: בהליך פתיחת הבקשה מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור איורור. כחלק מהתיקונים הוסרו החצרות, וכעת מוצע פיר איורור אשר כחלק מהפרסום החוזר, נכלל גם הוא. הפיר מתוכנן ככל הניראה כחלק מפיר קיים. מרפסת שירות: בהתאם להחלטת הוועדה מרפסות השירות הוסרו. חוו"ד תכנונית - מבואת שירות: כחלק מהבקשה המתוקנת מתוכננת מבואת שירות אשר דרכה קיימת גישה לחניה המקורה, למחסן ולמעלון. היות וכעת קומת המרתף הינה למטרות שירות בלבד אין מניעה לחשב מבואה זו במניין שטחי השירות ובגובה של 2.20 מ'. יש לצמצם את שטח המבואה למינימום הנדרש. – צומצם כנדרש. קיזוז עובי קירות: יש לחשב ע"פ ההנחיות הרלוונטיות, 27 ס"מ, בממ"ד לא ניתן לקזז.

		חושב כנדרש. פיתוח: מוצעות מדרגות חוץ בפיתוח וריצוף חצר, בוצע תקנה 36 לכלל השינויים שלא הוצגו בפתיחת התיק. תנאים לדיון: דרכים: התקבל אישור בתאריך 28/04/2026 ע"י שילת קורז'בסקי. תנועה: היתקבל אישור בתאריך 20/04/2026 ע"י נילי גווייכמן. יש לתקן הערות הרמוניקה b
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	16/07/2025	היות וקיימת חריגה בזכויו7ת הבניה, חריגה בקוו בנין בחניה שטרם הוכח שהנה תת קרקעית במלואה, חוסר בתכנית צל למחסנים ולממ"דים, ממ"ד מוצע תת קרקעי אשר מונע הצמחת עמודת ממ"דים ליתר הדיירים, הוכחת הזכויות שהוצגה אינה מספקת, לא בטוח שישנן מספיק זכויות בניה ע"מ להוסיף קומה, לא ניתן לאשר מרפסות שירות בנוסף לזכויות וכן לא התקבלו עבור הבקשה אישורי הסדרי תנועה ודרכים, הכל כמוסבר בפירוט להלן. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

		בחינת המוצע ביחס לחריגות מקו בניין: השטח המוצע במפלס 5.60- מוצע בחריגה מקו בניין קידמי לחזית מזרחית. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לכיוון חזית קידמית כאשר הבניה היא בהתאם לקו שבנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים ובכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת הבקשה. ע"פ תרשים מפת המדידה ניתן לראות כי המבנה מתפרס בצורה מעגלית מצומת לצומת והמוצע בקומת קרקע בנישה קיימת מתיישר עם הבניין הקיים . בקומת המרתף, חריגת הממ"ד מותרת ע"פ התקנות. החריגה של החניה הנה עד אפס בחזית קדמית כאשר ע"פ חלק ב סעיף 8(8) בתכנית המתאר יתן לאפשר זאת בתנאי שגובה החניה נטו לא יעלה על 2.20 מ' וכן בתנאי ששום חלק מהחניה לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי, ראה התייחסות בחלק של החניה לעניין הזכויות . ש.עיקרי: ע"פ סעיף 8 ד': סה"כ שטחי רצפות בשטח התכנית יהיו 19,142 מ"ר במקום 18,310מ"ר המאושרים ע"פ תכנית מס' 2415. ע"פ דברי הסבר של ע"ב ע"ג ההרמוניקה השטח העיקרי המוצע בבקשה מבוקש מכח 6% הקלה כמותית, 2.5% בגין תוספת קומה, העברת שטחים עודפים לשכן וניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש. יצויין כי התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 07/1983 דהיינו עד 1989 ולכן זכאית להקלות כמותיות. וכן שטרם שימוש בהקלות כמותיות יש להציג כמה זכויות כבר נוצלו בחלקה ע"פ ההיתרים הקיימים, שלא עוברים את המותר, שלא נותרו זכויות עודפות ושטרם נוצלו זכויות מכוח הקלות כמותיות. יש לציין שנקבע בתכנית התקפה 3048 סעיף 8(ד) שזכויות הבניה הנן "שטחי רצפות " ולכן ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, יש להתייחס למונח זה כמכוון לשטחים עיקריים עליהם ניתן להוסיף שטחים למטרות שירות כאמור בתקנה 13(ב) דהיינו: מחסנים 8% משטח הדירה. חניות ע"פ תקן. וכן, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה

		למגורים. להלן התיחסות למקורי הזכויות המוצעים: ע"פ נסח הטאבו סה"כ שטח מגרש 4,354 מ"ר חישוב 6%: 6%*4354=261.24 מ"ר ע"פ נוהל האגף יש לחלק את השטח המתקבל ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף שמצויין בנסח הטאבו. יש לתקן זאת בהסבר השטחים המילולי ע"ג ההרמוניקה. חלק יחסי בנכס המשותף לתת חלקה 45 ותת חלקה 46 הינו 9/818 דהיינו 9/818*261.24= 2.87 מ"ר לכל תת חלקה. סה"כ 5.74 מ"ר סה"כ מוצע במפלס 5.60- : 16.01 מ"ר > 5.74 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה במפלס זה. חישוב 2.5%: 2.5%*4354=108.85 מ"ר את השטח המתקבל יש לחלק שווה בשווה בן דירות הגן ודירות הגג אשר זכאיות לתוספת קומה. ניצול השטח יהיה בשטח הקומה החדשה המוצעת שהרי ההקלה הינה מכח תוספת קומה. ע"פ דברי הסבר של ע"ב קיימות 20 תתי חלקות הזכאיות לתוספת קומה. נדרש להוכיח זאת. 108.85/20= 5.44 מ"ר (לכל תת חלקה) מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 45. הקומה כוללת בין השאר חדר במפלס 8.32- בשטח של כ - 7.85 מ"ר > 5.44 מ"ר. ניתן לראות שקיימת חריגה בשטח המוצע בתת הקרקע ביחס למותר מכח הקלה כמותית וכן ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת ויתור זכויות: ע"פ דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה התבצעה העברת שטחים עודפים לשכן. לא נמצא מסמך ויתור זכויות במסמכי הבקשה.

		מברור מול ע"ב מתקבל כי למבקש קיים נכס נוסף בבקשה אשר הוא מעוניין לנייד את יתרת הזכות שלו ב-6% לטובת הבקשה הנוכחית. לאחר קבלת החלטת וועדה ידרש להגיש טבלה מסודרת המשקפת את ויתור / ניוד הזכויות בין תתי החלקות. ניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש: בבקשה מוצעים פירים המשויכים למעלון ופרצת פתח ברצפה קיימת עבור מדרגות לקומה הבאה. יצויין כי עבור המעלון לא ניתן לנייד שטח הפיר, החישוב שלו דומה למדרגות פנימיות דהיינו עיקרי פעם אחת בקומה הקיימת ואז הורדה בקומת המרתף. היות ומוצעת קומה אשר חלקה הינו שטח עיקרי הקומה הינה קומה עיקרית ממילא נדרש לחשב את המדרגות המובילות אליה במניין השטחים העיקריים ולא ניתן לנייד את שטח פיר המדרגות והמעלית לתכנון במיקום אחר. לסיכום: סה"כ יתרה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6% ו-2.5% הינה: 16.62=2*2.87+5.44 מ"ר לא ניתן לצרף את יתרת הפירים וויתור הזכויות כפי שהורחב לעיל . ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת סה"כ שטח מוצע: 23.86 מ"ר > 16.62 מ"ר, ניתן לראות כי השטח המוצע חורג מהשטח המותר, נדרש לצמצם ולטפל בשאר נושא השטחים שפורטו לעיל. לפי החישובים לא נראה שישנו מספיק שטח ע"מ לייצר קומה נוספת וגם החדר המוצע בקומה הקיימת הנו בספק. מחסן: כחלק מתוספת הקומה עבור דירה 45 מוצע מחסן בשטח של כ-20 מ"ר. ע"פ הכרזה כוללת המסדירה את נושא המחסנים מתאריך 21/03/2022 עולה כי בתכנית אשר אינה שנתה את שטחי השירות מתכנית המתאר והופקדה עד ליום 01/08/1989 ניתן לקבל 8% או 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה. התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 28/07/1983,

		דהיינו ניתן לקבל מחסן עד 20 מ״ר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בנושא והתקבלו התימוכין הנדרשים. המחסן מוצע בתחום קוי הבנין ללא חריגות. לא הוצגה תכנית צל וגישה עתידית למחסנים דומים של 20 מ״ר עבור יתר הדיירים בעמודה, יש להשלים לרבות משלוח הודעות מתאימות לאחר אישור ר״צ. יש לציין שלפי התכנון כעת נראה שחוסמים אפשרות לגישה עתידית דרך המדרגות המשותפות למחסנים עתידיים. מעלית: עבור דירה 45 מוצע מעלון ממפלס 8.32- למפלס 5.60-. כנוהל לא ניתן לאשר מעלון בודד ליח״ד, אך בנסיבות הקיימות בהן מדובר בהנגשה עבור דייר נכה ובהתחשב בכך שהמבנה מדורג ולא נמצא פתרון אחר ניתן לאשר אך יש לחשבו כשטח עיקרי בקונה הקיימת וכהורדה בקומה החדשה. חניה מקורה: מוצעת חניה מקורה תחת חצר המבקש עבור גישה נגישה ממפלס הרחוב לקומה החדשה המוצעת. ע״פ הסבר של ע״ב מדובר במבקש נכה אשר נדרשת לו נגישות זו. ראשית יש לקבל את אישור הסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניה זו. התקבלו תימוכין קנינים מבעלי החלקה המוצע חושב כשטח שירות כאשר טרם הוכח שמדובר בחניה תת קרקעית היות ולא הוצגו בתכנית המדידה מספיק מפלסים אבסולוטיים לבחינה זו, יש לקבל תכנית מודד חתומה הכוללת מפלס הפיתוח הקיים, מפלס קומת הקרקע הקיימת ומפלס הכביש המקביל . ע״פ תקנות סטיה ניכרת, מרתף הנו חלק מבנין אשר החלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מ׳ מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב. לפי מה שנראה כעת פני התקרה בולטים יותר מ-1.20 מפני הרחוב כך שישנה בעיה הן מבחינת הזכויות לחניה והן מבחינת החריגה במרווח. יצויין כי לא ניתן לחרוג מגובה 2.20 מ׳ עבור איזור שירות ויש לתקן בהתאם. ממ״ד:

		ע״פ מדניות מה״ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ״ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. מוצע ממ״ד בתת הקרקע הפונה לכיוון חזית צפונית וחורג מקו בניין קידמי. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות ״הקלה בדבר בניית ממ״ד״ שטח הממ״ד כ- 9 מ״ר נטו. הממ״ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תימוכין קנינים: עבור ממ״ד בשטח משותף נדרש 1/3 מבעלי הכניסה ו2/3 מבעלי העמודה. כמפורט בסעיף התימוכין בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות מהכניסה. עבור 2/3 מהעמודה יש לציין ע״ג הדירות בהרמוניקה את שמות החותמים ע״מ שניתן יהיה לבחון עמידה ב-2/3 מבעלי העמודה. לא ניתן לאשר ממ״ד זה היות והנו מונע הצמחת עמודת ממ״דים ליתר הדירות בעמודה, כמו כן לא הוצגה תכנית צל רלוונטית. חצר אנגלית: מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור איורור. החצר המזרחית מוצעת בתחום קוי הבנין והחצר הצפונית מוצעת במרווח. ע״פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית ברוחב של עד 1.5 מ׳ ובגובה של עד 1.5 . יש לסמן מפלסים, מידות ולהעביר חתך נקודתי ע״מ שניתן יהיה לבחון את החצרות. תימוכין קנינים התקבלו, ראה הרחבה מטה. מרפסת שירות: ע״פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות וכן לא ניתן לצאת ממרפ׳ שירות לחצר בנוסף, מצד אחד שטח המרפסת המוצעת עולה על המותר לפי המתאר שזה 5 מ״ר. מצד שני היות ונקבע בתכנית שזכויות הבניה הנן ״שטח רצפות

		מותר" אזי ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים. חוו"ד תכנונית - מבואת שירות: כחלק מהבקשה מתוכננת מבואת שירות אשר דרכה קיימת גישה לחניה המקורה, למ"ד המוצע למחסן ולמעלית. ראשית יצויין כי אזור זה ככל ומוביל לשטח עיקרי יחושב אף הוא במניין השטחים העיקריים, מה שמהווה בעיה היות וגם כך קיימת חריגה בשטחים כפי שהורחב בסעיף שטחי הבניה שלעיל. מעבר לכך גם במצב בו הקומה תתוכנן כקומת שירות אזור זה מתוכנן בפורפורציות לא מקובלות ויש לצמצמו בגבולות המקובלים. יצוין עוד שגובה איזור זה אוינו יכול לעלות על 2.20 מ' כאשר מחושב במנין שטחי השירות. קיזוז עובי קירות: יש לחשב ע"פ ההנחיות הרלוונטיות, 27 ס"מ, בממ"ד לא ניתן לקזז. תנאים לדיון: דרכים: לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם. תנועה: לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם. 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	07/07/2025	

חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה:

3048

תחילת תוקף:

28/07/1983

ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

3048 תוקף 28/07/1983

2415 תוקף 18/03/1979

תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62.

תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת.

נספח בינוי:

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת נספח בינוי

קיים תשריט בקנ"מ 500 :1הכולל קווי בניין.

שלביות ביצוע:

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע.

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן:

		קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5049 שהוגש מיום 08/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת בינוי עיקרי , מרפסת שרות חניה וממ"ד. בחינת החריגות תפורט מטה ע"פ סעיפים. מס' קומות: ע"פ סעיף 8 ה': "תותר הגבהת הבניין שבמגרש החדש 49א מ-4 קומות ל-5 קומות והבניין שמגרש החדש 45א ל4 – 5 קומות בהתאמה לטופוגרפיה." ע"פ התשריט דירות נשואות הבקשה הינן בבניין 45א, היות וכן תינתן הגדלת מס' הקומות בין 4 – 5 בהתאם למתאפשר בטופוגרפיה. מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 45. בבנין קיימות 5 קומות והקומה החדשה מיצרת קומה שישית דבר אשר אינו מתאפשר מכח התב"ע, היות וכך תוספת הקומה מבוקשת בהקלה מכח תקנות סטיה ניכרת. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בבנין בן 5 עד 9 קומות ניתן לבקש עד 3 קומות בהקלה. היות ובתכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף סטיה ניכרת כלל ובפרט לא לעניין מס' קומות ניתן לבקש את ההקלה. פורסמה הקלה בדבר 2.5% בגין תוספת קומה כנדרש בחוק. קיימת עמידה במס' הקומות. ראה התיחסות לנושא גם בסעיף תימוכין קנינים. מס' יח"ד: מוצע בבקשה תוספת ליח"ד קיימות, לא מוצעת תוספת יח"ד. גובה בניה: התכנית החלה בחלקה איננה כוללת התיחסות לגובה מותר

		במבנה. מוצעת תוספת במפלס ובגובה הקומה הקיימת, וכן מוצעת תוספת קומה תחתונה חפורה, אין שינוי בגובה המבנה הקיים. שטחי בניה: ש.עיקרי: ע"פ סעיף 8 ד': סה"כ שטחי רצפות בשטח התכנית יהיו 19,142 מ"ר במקום 18,310מ"ר המאושרים ע"פ תכנית מס' 2415. ע"פ דברי הסבר של ע"ב ע"ג ההרמוניקה השטח העיקרי המוצע בבקשה מבוקש מכח 6% הקלה כמותית, 2.5% בגין תוספת קומה, העברת שטחים עודפים לשכן וניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש. יצויין כי התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 07/1983 דהיינו עד 1989 ולכן זכאית להקלות כמותיות. וכן שטרם שימוש בהקלות כמותיות יש להציג כמה זכויות כבר נוצלו בחלקה ע"פ ההיתרים הקיימים, שלא עוברים את המותר, שלא נותרו זכויות עודפות ושטרם נוצלו זכויות מכוח הקלות כמותיות. יש לציין שנקבע בתכנית התקפה 3048 סעיף 8(ד) שזכויות הבניה הנן "שטחי רצפות " ולכן ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, יש להתייחס למונח זה כמכוון לשטחים עיקריים עליהם ניתן להוסיף שטחים למטרות שירות כאמור בתקנה 13(ב) דהיינו: מחסנים 8% משטח הדירה. חניות ע"פ תקן. וכן, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים. להלן התיחסות למקורי הזכויות המוצעים: ע"פ נסח הטאבו סה"כ שטח מגרש 4,354 מ"ר חישוב 6%: 6%*4354=261.24 מ"ר ע"פ נוהל האגף יש לחלק את השטח המתקבל ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף שמציין בנסח הטאבו. יש לתקן זאת בהסבר השטחים המילולי ע"ג ההרמוניקה. חלק יחסי בנכס המשותף לתת חלקה 45 ותת חלקה 46 הינו

		9/818 דהיינו 9/818*261.24= 2.87 מ״ר לכל תת חלקה. סה״כ 5.74 מ״ר סה״כ מוצע במפלס 5.60- : 16.01 מ״ר > 5.74 מ״ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה במפלס זה. חישוב 2.5% : 2.5%*4354=108.85 מ״ר את השטח המתקבל יש לחלק שווה בשווה בן דירות הגן ודירות הגג אשר זכאיות לתוספת קומה. ניצול השטח יהיה בשטח הקומה החדשה המוצעת שהרי ההקלה הינה מכח תוספת קומה. ע״פ דברי הסבר של ע״ב קיימות 20 תתי חלקות הזכאיות לתוספת קומה. נדרש להוכיח זאת. 108.85/20= 5.44 מ״ר (לכל תת חלקה) מוצעת תוספת קומה לדירה מס׳ 45. הקומה כוללת בין השאר חדר במפלס 8.32- בשטח של כ - 7.85 מ״ר > 5.44 מ״ר. ניתן לראות שקיימת חריגה בשטח המוצע בתת הקרקע ביחס למותר מכח הקלה כמותית וכן ע״מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ״ר לפחות, ע״פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת . ויתור זכויות: ע״פ דברי הסבר ע״ג ההרמוניקה התבצעה העברת שטחים עודפים לשכן. לא נמצא מסמך ויתור זכויות במסמכי הבקשה. מברור מול ע״ב מתקבל כי למבקש קיים נכס נוסף בבקשה אשר הוא מעוניין לנייד את יתרת הזכות שלו ב-6% לטובת הבקשה הנוכחית. לאחר קבלת החלטת וועדה ידרש להגיש טבלה מסודרת המשקפת את ויתור / ניוד הזכויות בין תתי החלקות. ניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש: בבקשה מוצעים פירים המשויכים למעלון ופרצת פתח ברצפה קיימת עבור מדרגות לקומה הבאה.

		יצויין כי עבור המעלון לא ניתן לנייד שטח הפיר, החישוב שלו דומה למדרגות פנימיות דהיינו עיקרי פעם אחת בקומה הקיימת ואז הורדה בקומת המרתף. היות ומוצעת קומה אשר חלקה הינו שטח עיקרי הקומה הינה קומה עיקרית ממילא נדרש לחשב את המדרגות המובילות אליה במניין השטחים העיקריים ולא ניתן לנייד את שטח פיר המדרגות והמעלית לתכנון במיקום אחר. לסיכום: סה"כ יתרה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6% ו-2.5% הינה: 16.62=2*2.87+5.44 מ"ר לא ניתן לצרף את יתרת הפירים וויתור הזכויות כפי שהורחב לעיל. ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת סה"כ שטח מוצע: 23.86 מ"ר > 16.62 מ"ר, ניתן לראות כי השטח המוצע חורג מהשטח המותר, נדרש לצמצם ולטפל בשאר נושא השטחים שפורטו לעיל. לפי החישובים לא נראה שישנו מספיק שטח ע"מ לייצר קומה נוספת וגם החדר המוצע בקומה הקיימת הנו בספק. בחינת המוצע ביחס לחריגות מקו בניין: השטח המוצע במפלס 5.60- מוצע בחריגה מקו בניין קידמי לחזית מזרחית. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לכיוון חזית קידמית כאשר הבניה היא בהתאם לקו שבנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים ובכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת הבקשה. ע"פ תרשים מפת המדידה ניתן לראות כי המבנה מתפרס בצורה מעגלית מצומת לצומת והמוצע בקומת קרקע בנישה קיימת מתיישר עם הבניין הקיים. בקומת המרתף, חריגת הממ"ד מותרת ע"פ התקנות. החריגה של החניה הנה עד אפס בחזית קדמית כאשר ע"פ חלק ב סעיף 8(8) בתכנית המתאר יתן לאפשר זאת בתנאי שגובה החניה נטו לא יעלה על 2.20 מ' וכן בתנאי ששום חלק מהחניה לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי, ראה התייחסות בחלק של החניה לעניין הזכויות.

		ש.שירות: בבקשה מוצעים שטחי שירות הכוללים מרפסת שירות, ממ"ד חניה מחסן מעלית ואיזור שירות. יפורט להלן ע"פ סעיפים. מחסן: כחלק מתוספת הקומה עבור דירה 45 מוצע מחסן בשטח של כ- 20 מ"ר. ע"פ הכרזה כוללת המסדירה את נושא המחסנים מתאריך 21/03/2022 עולה כי בתכנית אשר אינה שנתה את שטחי השירות מתכנית המתאר והופקדה עד ליום 01/08/1989 ניתן לקבל 8% או 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה. התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 28/07/1983, דהיינו ניתן לקבל מחסן עד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בנושא והתקבלו התימוכין הנדרשים. המחסן מוצע בתחום קוי הבנין ללא חריגות. לא הוצגה תכנית צל וגישה עתידית למחסנים דומים של 20 מ"ר עבור יתר הדיירים בעמודה, יש להשלים לרבות משלוח הודעות מתאימות לאחר אישור ר"צ. יש לציין שלפי התכנון כעת נראה שחוסמים אפשרות לגישה עתידית דרך המדרגות המשותפות למחסנים עתידיים. מעלית: עבור דירה 45 מוצע מעלון ממפלס 8.32- למפלס 5.60-. כנוהל לא ניתן לאשר מעלון בודד ליח"ד, אך בנסיבות הקיימות בהן מדובר בהנגשה עבור דייר נכה ובהתחשב בכך שהמבנה מדורג ולא נמצא פתרון אחר ניתן לאשר אך יש לחשבו כשטח עיקרי בקונה הקיימת וכהורדה בקומה החדשה. חניה מקורה: מוצעת חניה מקורה תחת חצר המבקש עבור גישה נגישה ממפלס הרחוב לקומה החדשה המוצעת. ע"פ הסבר של ע"ב מדובר במבקש נכה אשר נדרשת לו נגישות זו.

		ראשית יש לקבל את אישור הסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניה זו. התקבלו תימוכין קנינים מבעלי החלקה המוצע חושב כשטח שירות כאשר טרם הוכח שמדובר בחניה תת קרקעית היות ולא הוצגו בתכנית המדידה מספיק מפלסים אבסולוטיים לבחינה זו, יש לקבל תכנית מודד חתומה הכוללת מפלס הפיתוח הקיים, מפלס קומת הקרקע הקיימת ומפלס הכביש המקביל . ע״פ תקנות סטיה ניכרת, מרתף הנו חלק מבנין אשר החלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מ׳ מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב. לפי מה שנראה כעת פני התקרה בולטים יותר מ-1.20 מפני הרחוב כך שישנה בעיה הן מבחינת הזכויות לחניה והן מבחינת החריגה במרווח. יצויין כי לא ניתן לחרוג מגובה 2.20 מ׳ עבור איזור שירות ויש לתקן בהתאם. ממ״ד : ע״פ מדניות מה״ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ״ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. מוצע ממ״ד בתת הקרקע הפונה לכיוון חזית צפונית וחורג מקו בניין קידמי. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות ״הקלה בדבר בניית ממ״ד״ שטח הממ״ד כ- 9 מ״ר נטו. הממ״ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תימוכין קנינים : עבור ממ״ד בשטח משותף נדרש 1/3 מבעלי הכניסה ו2/3 מבעלי העמודה. כמפורט בסעיף התימוכין בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות מהכניסה. עבור 2/3 מהעמודה יש לציין ע״ג הדירות בהרמוניקה את שמות החותמים ע״מ שניתן יהיה לבחון עמידה ב-2/3 מבעלי העמודה. לא ניתן לאשר ממ״ד זה היות והנו מונע הצמחת עמודת ממ״דים ליתר הדירות בעמודה, כמו כן לא הוצגה תכנית צל רלוונטית. חצר אנגלית :

		מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור איורור. החצר המזרחית מוצעת בתחום קוי הבנין והחצר הצפונית מוצעת במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית ברוחב של עד 1.5 מ' ובגובה של עד 1.5 . יש לסמן מפלסים, מידות ולהעביר חתך נקודתי ע"מ שניתן יהיה לבחון את החצרות. תימוכין קנינים התקבלו, ראה הרחבה מטה. מרפסת שירות: ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות וכן לא ניתן לצאת ממרפ' שירות לחצר בנוסף, מצד אחד שטח המרפסת המוצעת עולה על המותר לפי המתאר שזה 5 מ"ר. מצד שני היות ונקבע בתכנית שזכויות הבניה הנן "שטח רצפות מותר" אזי ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים. חוו"ד תכנונית - מבואת שירות: כחלק מהבקשה מתוכננת מבואת שירות אשר דרכה קיימת גישה לחניה המקורה, לממ"ד המוצע למחסן ולמעלית. ראשית יצויין כי אזור זה ככל ומוביל לשטח עיקרי יחושב אף הוא במניין השטחים העיקריים, מה שמהווה בעיה היות וגם כך קיימת חריגה בשטחים כפי שהורחב בסעיף שטחי הבניה שלעיל. מעבר לכך גם במצב בו הקומה תתוכנן כקומת שירות אזור זה מתוכנן בפורפורציות לא מקובלות ויש לצמצמו בגבולות המקובלים. יצוין עוד שגובה איזור זה אוינו יכול לעלות על 2.20 מ' כאשר מחושב במנין שטחי השירות. תימוכין קנינים: ע"פ נסח הטאבו כאמור החצרות מוצדמות לדירות המבקשים. מעבר לכך מבחינה מול הנסח מתקבל כי בכניסה ח' שהיא כניסה נשואת הבקשה קיימות 8 תתי חלקות.

		עבור שימוש בשטח משותף נדרש 2/3 מבעלי החלקה / כניסה נשואת הבקשה. דהיינו 5.3=2*8/3 התקבל טופס 1 חתום ע"י 6 דיירים. קיימת עמידה בתימוכין הנדרשים. קיזוז עובי קירות: יש לחשב ע"פ ההנחיות הרלוונטיות, 27 ס"מ, בממ"ד לא ניתן לקזז. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 16/02/2025 ע"י טליה אלגרבלי שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 10/12/2024 ע"י כהנא ענבל סבי. דרכים: לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם. תנועה: לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	07/07/2025	היות וקיימת חריגה בזכויו7ת הבניה, חריגה בקוו בנין בחניה שטרם הוכח שהנה תת קרקעית במלואה, חוסר בתכנית צל למחסנים ולממ"דים, ממ"ד מוצע תת קרקעי אשר מונע הצמחת עמודת ממ"דים ליתר הדיירים, הוכחת הזכויות שהוצגה אינה מספקת, לא בטוח שישנן מספיק זכויות בניה ע"מ להוסיף קומה, לא ניתן לאשר מרפסות שירות בנוסף לזכויות וכן לא התקבלו עבור הבקשה אישורי הסדרי תנועה ודרכים, הכל כמוסבר בפירוט להלן.

		להלן הדרוש תיקון ע״פ סעיפים : בחינת המוצע ביחס לחריגות מקו בניין : השטח המוצע במפלס 5.60- מוצע בחריגה מקו בניין קידמי לחזית מזרחית. ע״פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לכיוון חזית קידמית כאשר הבניה היא בהתאם לקו שבנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים ובכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת הבקשה. ע״פ תרשים מפת המדידה ניתן לראות כי המבנה מתפרס בצורה מעגלית מצומת לצומת והמוצע בקומת קרקע בנישה קיימת מתיישר עם הבניין הקיים . בקומת המרתף, חריגת הממ״ד מותרת ע״פ התקנות. החריגה של החניה הנה עד אפס בחזית קדמית כאשר ע״פ חלק ב סעיף 8(8) בתכנית המתאר יתן לאפשר זאת בתנאי שגובה החניה נטו לא יעלה על 2.20 מ׳ וכן בתנאי ששום חלק מהחניה לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי, ראה התייחסות בחלק של החניה לעניין הזכויות . ש.עיקרי : ע״פ סעיף 8 ד׳ : סה״כ שטחי רצפות בשטח התכנית יהיו 19,142 מ״ר במקום 18,310מ״ר המאושרים ע״פ תכנית מס׳ 2415. ע״פ דברי הסבר של ע״ב ע״ג ההרמוניקה השטח העיקרי המוצע בבקשה מבוקש מכח 6% הקלה כמותית, 2.5% בגין תוספת קומה, העברת שטחים עודפים לשכן וניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש. יצויין כי התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 07/1983 דהיינו עד 1989 ולכן זכאית להקלות כמותיות. וכן שטרם שימוש בהקלות כמותיות יש להציג כמה זכויות כבר נוצלו בחלקה ע״פ ההיתרים הקיימים, שלא עוברים את המותר, שלא נותרו זכויות עודפות ושטרם נוצלו זכויות מכוח הקלות כמותיות. יש לציין שנקבע בתכנית התקפה 3048 סעיף 8(ד) שזכויות הבניה הנן ״שטחי רצפות ״ ולכן ע״פ חו״ד המשפטית של עו״ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, יש להתייחס למונח זה כמכוון לשטחים עיקריים עליהם ניתן להוסיף שטחים למטרות שירות כאמור בתקנה 13(ב) דהיינו : מחסנים 8% משטח הדירה. חניות ע״פ תקן.

		וכן, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ״ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים. להלן התיחסות למקורי הזכויות המוצעים: ע״פ נסח הטאבו סה״כ שטח מגרש 4,354 מ״ר חישוב 6%: 6%*4354=261.24 מ״ר ע״פ נוהל האגף יש לחלק את השטח המתקבל ע״פ החלק היחסי בנכס המשותף שמצויין בנסח הטאבו. יש לתקן זאת בהסבר השטחים המילולי ע״ג ההרמוניקה. חלק יחסי בנכס המשותף לתת חלקה 45 ותת חלקה 46 הינו 9/818 דהיינו 9/818*261.24= 2.87 מ״ר לכל תת חלקה. סה״כ 5.74 מ״ר סה״כ מוצע במפלס 5.60- : 16.01 מ״ר > 5.74 מ״ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה במפלס זה. חישוב 2.5% : 2.5%*4354=108.85 מ״ר את השטח המתקבל יש לחלק שווה בשווה בן דירות הגן ודירות הגג אשר זכאיות לתוספת קומה. ניצול השטח יהיה בשטח הקומה החדשה המוצעת שהרי ההקלה הינה מכח תוספת קומה. ע״פ דברי הסבר של ע״ב קיימות 20 תתי חלקות הזכאיות לתוספת קומה. נדרש להוכיח זאת. 108.85/20= 5.44 מ״ר (לכל תת חלקה) מוצעת תוספת קומה לדירה מס׳ 45. הקומה כוללת בין השאר חדר במפלס 8.32- בשטח של כ - 7.85 מ״ר > 5.44 מ״ר. ניתן לראות שקיימת חריגה בשטח המוצע בתת הקרקע ביחס למותר מכח הקלה כמותית וכן ע״מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ״ר לפחות, ע״פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת ויתור זכויות: ע״פ דברי הסבר ע״ג ההרמוניקה התבצעה העברת שטחים עודפים לשכן.

		לא נמצא מסמך ויתור זכויות במסמכי הבקשה. מברור מול ע"ב מתקבל כי למבקש קיים נכס נוסף בבקשה אשר הוא מעוניין לנייד את יתרת הזכות שלו ב-6% לטובת הבקשה הנוכחית. לאחר קבלת החלטת וועדה ידרש להגיש טבלה מסודרת המשקפת את ויתור / ניוד הזכויות בין תתי החלקות. ניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש: בבקשה מוצעים פירים המשויכים למעלון ופרצת פתח ברצפה קיימת עבור מדרגות לקומה הבאה. יצויין כי עבור המעלון לא ניתן לנייד שטח הפיר, החישוב שלו דומה למדרגות פנימיות דהיינו עיקרי פעם אחת בקומה הקיימת ואז הורדה בקומת המרתף. היות ומוצעת קומה אשר חלקה הינו שטח עיקרי הקומה הינה קומה עיקרית ממילא נדרש לחשב את המדרגות המובילות אליה במניין השטחים העיקריים ולא ניתן לנייד את שטח פיר המדרגות והמעלית לתכנון במיקום אחר. לסיכום: סה"כ יתרה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6% ו-2.5% הינה: 16.62=2*2.87+5.44 מ"ר לא ניתן לצרף את יתרת הפירים וויתור הזכויות כפי שהורחב לעיל. ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת סה"כ שטח מוצע: 23.86 מ"ר > 16.62 מ"ר, ניתן לראות כי השטח המוצע חורג מהשטח המותר, נדרש לצמצם ולטפל בשאר נושא השטחים שפורטו לעיל. לפי החישובים לא נראה שישנו מספיק שטח ע"מ לייצר קומה נוספת וגם החדר המוצע בקומה הקיימת הנו בספק. מחסן: כחלק מתוספת הקומה עבור דירה 45 מוצע מחסן בשטח של כ-20 מ"ר. ע"פ הכרזה כוללת המסדירה את נושא המחסנים מתאריך 21/03/2022 עולה כי בתכנית אשר אינה שנתה את שטחי

		השירות מתכנית המתאר והופקדה עד ליום 01/08/1989 ניתן לקבל 8% או 20 מ״ר בכפוף לפרסום הקלה. התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 28/07/1983, דהיינו ניתן לקבל מחסן עד 20 מ״ר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בנושא והתקבלו התימוכין הנדרשים. המחסן מוצע בתחום קוי הבנין ללא חריגות. לא הוצגה תכנית צל וגישה עתידית למחסנים דומים של 20 מ״ר עבור יתר הדיירים בעמודה, יש להשלים לרבות משלוח הודעות מתאימות לאחר אישור ר״צ. יש לציין שלפי התכנון כעת נראה שחוסמים אפשרות לגישה עתידית דרך המדרגות המשותפות למחסנים עתידיים. מעלית: עבור דירה 45 מוצע מעלון ממפלס 8.32- למפלס 5.60-. כנוהל לא ניתן לאשר מעלון בודד ליח״ד, אך בנסיבות הקיימות בהן מדובר בהנגשה עבור דייר נכה ובהתחשב בכך שהמבנה מדורג ולא נמצא פתרון אחר ניתן לאשר אך יש לחשבו כשטח עיקרי בקונה הקיימת וכהורדה בקומה החדשה. חניה מקורה: מוצעת חניה מקורה תחת חצר המבקש עבור גישה נגישה ממפלס הרחוב לקומה החדשה המוצעת. ע״פ הסבר של ע״ב מדובר במבקש נכה אשר נדרשת לו נגישות זו. ראשית יש לקבל את אישור הסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניה זו. התקבלו תימוכין קנינים מבעלי החלקה המוצע חושב כשטח שירות כאשר טרם הוכח שמדובר בחניה תת קרקעית היות ולא הוצגו בתכנית המדידה מספיק מפלסים אבסולוטיים לבחינה זו, יש לקבל תכנית מודד חתומה הכוללת מפלס הפיתוח הקיים, מפלס קומת הקרקע הקיימת ומפלס הכביש המקביל . ע״פ תקנות סטיה ניכרת, מרתף הנו חלק מבנין אשר החלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מ׳ מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב. לפי מה שנראה כעת פני התקרה בולטים יותר מ-1.20 מפני הרחוב כך שישנה בעיה הן מבחינת הזכויות לחניה והן מבחינת החריגה במרווח.

		יצויין כי לא ניתן לחרוג מגובה 2.20 מ׳ עבור איזור שירות ויש לתקן בהתאם. ממ״ד: ע״פ מדניות מה״ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ״ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. מוצע ממ״ד בתת הקרקע הפונה לכיוון חזית צפונית וחורג מקו בניין קידמי. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות ״הקלה בדבר בניית ממ״ד״ שטח הממ״ד כ- 9 מ״ר נטו. הממ״ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תימוכין קנינים: עבור ממ״ד בשטח משותף נדרש 1/3 מבעלי הכניסה ו2/3 מבעלי העמודה. כמפורט בסעיף התימוכין בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות מהכניסה. עבור 2/3 מהעמודה יש לציין ע״ג הדירות בהרמוניקה את שמות החותמים ע״מ שניתן יהיה לבחון עמידה ב-2/3 מבעלי העמודה. לא ניתן לאשר ממ״ד זה היות והנו מונע הצמחת עמודת ממ״דים ליתר הדירות בעמודה, כמו כן לא הוצגה תכנית צל רלוונטית. חצר אנגלית: מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור איורור. החצר המזרחית מוצעת בתחום קוי הבנין והחצר הצפונית מוצעת במרווח. ע״פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית ברוחב של עד 1.5 מ׳ ובגובה של עד 1.5 . יש לסמן מפלסים, מידות ולהעביר חתך נקודתי ע״מ שניתן יהיה לבחון את החצרות. תימוכין קנינים התקבלו, ראה הרחבה מטה. מרפסת שירות: ע״פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות וכן לא ניתן לצאת ממרפ׳ שירות לחצר בנוסף, מצד אחד

		שטח המרפסת המוצעת עולה על המותר לפי המתאר שזה 5 מ״ר. מצד שני היות ונקבע בתכנית שזכויות הבניה הנן ״שטח רצפות מותר״ אזי ע״פ חו״ד המשפטית של עו״ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ״ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים. חוו״ד תכנונית - מבואת שירות: כחלק מהבקשה מתוכננת מבואת שירות אשר דרכה קיימת גישה לחניה המקורה, למ״ד המוצע למחסן ולמעלית. ראשית יצויין כי אזור זה ככל ומוביל לשטח עיקרי יחושב אף הוא במניין השטחים העיקריים, מה שמהווה בעיה היות וגם כך קיימת חריגה בשטחים כפי שהורחב בסעיף שטחי הבניה שלעיל. מעבר לכך גם במצב בו הקומה תתוכנן כקומת שירות אזור זה מתוכנן בפורפורציות לא מקובלות ויש לצמצמו בגבולות המקובלים. יצוין עוד שגובה איזור זה אוינו יכול לעלות על 2.20 מ׳ כאשר מחושב במנין שטחי השירות. קיזוז עובי קירות: יש לחשב ע״פ ההנחיות הרלוונטיות, 27 ס״מ, בממ״ד לא ניתן לקזז. תנאים לדיון: דרכים: לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם. תנועה: לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם. 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.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	17/12/2024	הקלה בדבר 6% הקלה כמותית. הקלה בדבר בניית ממ״ד הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ״ר הקלה בדבר 2.5% בגין תוספת קומה הקלה בדבר תוספת קומה הקלה בדבר בניית מעלית פנימית לצורך נגישות הקלה בדבר בנייה מעבר לקווי בניין בהתאם לקו בו בנויים רב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן הערות הרמוניקה b

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1991/0449.14**
מספר סידורי	**35**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה בקומה ב' כולל ח. מחוזק**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**שכטר ספי**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל**
מתכנן השלד	**בן יעקב אברהם**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**14**

כתובת האתר

אנטיגנוס 30 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2389	תחילת תוקף	10/11/1977			
2389	תחילת תוקף	10/11/1977	23	אזור מגורים 5 מיוחד	900
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בניין מגורים בן 2 קומות בבסיסו ,לבניין 2 כניסות .סה"כ 8 יח"ד.

ברחוב אנטיגנוס 30, גוננים, גוש : 30143 ,חלקה : 23

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 6 :

מפלס 2.80+

מוצעת סגירת מרפסת וחישובה בשטח עיקרי.

וכן מוצע פרצת פתח בתקרה עבור מדרגות לקומה חדשה.

מוצעים אטימת ופתיחת פתחים.

מפלס 5.86+

מוצעת תוספת קומה הכוללת ח. מחוזק ומרפסות גג.

פרסום הקלות:

להלן ההקלות שפורסמו:

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל - 2 קומות המותרות.

הקלה בגין ניוד זכויות מקומה א' לקומה ב'

הקלה בגין חריגה בגובה בשיעור של 26 ס"מ מעבר ל - 9 מ' המותרים.

הקלה בגין חיפוי באבן מסותתת במקום אבן פראית.

הקלה בגין מרפסת מעבר ל 1.5 מ'

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 30/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 23

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	היות וקיימת עמידה בשטחי הבניה, נית לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים המפורטים להלן כתנאי למעבר לגורמים:

		להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים: קווי בניין: התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין, להלן דיוקים: יש לסמן קו בנין בהתאם להנחיות כדלהלן: קו בניין צפוני – סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ'. בחלקה אושר תיק מס' 2013/184.03 ובו קו בניין צפוני המתחשב בבנייה החורגת של החלקה הסמוכה. יש להטמיע את קו הבניין בחזית זו בהתאם למאושר בתיק 2013/184.03 את קוי המרווח יש להציג בקו ירוק מקווקו. גובה בניה: גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו 8.86+ , מעל מפלס זה מוצע מעקה תקני כנדרש. לא מתקבלת חריגה בגובה ומתיתרת ההקלה בנושא. ניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. ש. עיקרי: סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: 614 מ"ר x 2 1228 מ"ר סה"כ שטח בניין קיים – התקבל תשריט: כ- 381 מ"ר סה"כ יתרה מהתב"ע: 381-1228= כ- 847 מ"ר משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992 דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה. כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שהופקו בחלקה ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בסה"כ שטחי הבניה במגרש. טבלת ההיתרים קיימת ואושרה בתיק מקביל 2013/184.03

		ע״פ טבלה זו קיימת יתרה למבקש בסה״כ של כ- 69 מ״ר סה״כ מוצע: 42.43 מ״ר < 69, קיימת עמידה בשטחי הבניה המותרים. יש להשלים את החוסרים ע״מ לשקף את העמידה. מרפסת זיז: להלן בחינת המרפסת: שטח- כ-8 מ״ר, במרפסת פתוחה אין הגבלה לשטח. יש לחשב בשטח מרפסת פתוחה, ע״פ נוהל האגף לא ניתן לאשר בינוי עיקרי בזיז. ע״פ סעיף 8 ו ט :לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי מאבן פראית״ מהחתך לא ברור מה כוונת ע״ב לענין סגירת המרפסת, בכל מקרה יש לעמוד בהוראות התכנית. עומק- כ-2.5 מטר, פורסמה הקלה למרפסת מעבר ל1.5 מ׳, יש להגיש כתנאי לקבלת היתר אישור מהנדס ופרט מפורט לביצוע המרפסת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע״ג הרמוניקה a
חוות דעת תכנונית	30/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: 2734 תוקף 11/10/1981 אזור מגורים מיוחד 5 2389א תוקף 08/12/1988

		תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. תכנית 2389א' מפנה לבחינת החלקה בהתאם לתכנית 4273. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: התקבלה מפת מדידה ממחלקת מידע הכוללת קוי בניין בהתאם לתכנית קודמת (2389א) כאשר קיימת תב"ע מאוחרת 2398 המחזירה בהוראותיה את בחינת חלקה 23 בהתאם לתב"ע 2734 על כל סעיפיה. ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

		קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין, להלן דיוקים: יש לסמן קו בנין בהתאם להנחיות כדלהלן: קו בניין צפוני – סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ'. בחלקה אושר תיק מס' 2013/184.03 ובו קו בניין צפוני המתחשב בבנייה החורגת של החלקה הסמוכה. יש להטמיע את קו הבניין בחזית זו בהתאם למאושר בתיק 2013/184.03 קו בניין מזרחי מערבי – פונה לשצ"פים, ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ' שצ"פ. סומן כנדרש קו בניין דרומי – סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ', ע"ב סימן קו בניין תוך שמירה על 3 מ' מגבול החלקה, בהתאם למדניות לתב"ע נפחית. את קוי המרווח יש להציג בקו ירוק מקווקו. ע"ב לא הציג סכמה כנדרש. ראה הרחבה לנדרש בסעיף שטחי בניה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5595 שהוגש מיום 07/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות קווי בניין. המוצע מתוכנן ע"ג מבנה קיים ותוספת מאושרת בהיתר, ובתחום קווי הבנין. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין.

		קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה ונתנה התיחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע כנדרש. מס' יח"ד : ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו 8.86+ , מעל מפלס זה מוצע מעקה תקני כנדרש. לא מתקבלת חריגה בגובה ומתיתרת ההקלה בנושא. ניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x 2 קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כאמור בסעיף קווי בניין לא התקבלה סכמה.

		להלן הנחיות כלליות להצגת הסכמה ולאופן חישוב שטחי הבניה: סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: 614 מ"ר x 2 1228 מ"ר סה"כ שטח בניין קיים – התקבל תשריט: כ- 381 מ"ר סה"כ יתרה מהתב"ע: 381-1228= כ- 847 מ"ר משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992 דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה. כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שהופקו בחלקה ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בסה"כ שטחי הבניה במגרש. טבלת ההיתרים קיימת ואושרה בתיק מקביל 2013/184.03 ע"פ טבלה זו קיימת יתרה למבקש בסה"כ של כ- 69 מ"ר סה"כ מוצע: 42.43 מ"ר < 69, קיימת עמידה בשטחי הבניה המותרים. יש להשלים את החוסרים ע"מ לשקף את העמידה. ש. שירות: מוצע ח. מחוזק, יפורט מטה ע"פ סעיפים. מרפסות גג: קומה 5.86+ מוצעות מרפסות גג בתחום קו הבנין וע"ג המבנה הקיים ותוספת מאושרת בהיתר. המרפסות מחושבות בקוד הנדרש. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז הפונה לחזית דרומית. המרפסת מוצעת בתחום קוי הבנין, בשטח של כ-8 מ"ר, ואיננה מקורה.

		עומק המרפסת הינו כ-2.5 מ׳ המרפסת מוצעת בשטח עיקרי. להלן בחינת המרפסת: שטח- כ-8 מ״ר, במרפסת פתוחה אין הגבלה לשטח. יש לחשב בשטח מרפסת פתוחה, ע״פ נוהל האגף לא ניתן לאשר בינוי עיקרי בזיז. ע״פ סעיף 8 ו ט :לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי מאבן פראית״ מהחתך לא ברור מה כוונת ע״ב לענין סגירת המרפסת, בכל מקרה יש לעמוד בהוראות התכנית. עומק- כ-2.5 מטר, פורסמה הקלה למרפסת מעבר ל1.5 מ׳, יש להגיש כתנאי לקבלת היתר אישור מהנדס ופרט מפורט לביצוע המרפסת. מרווח- המרפסת מוצעת בתחום קוי הבנין. תכנית צל- קיימות מרפסות זיז בחזית המוצעת לכלל הדירות. ח. מחוזק: ע״פ מדניות האגף יש לתת העדפה לממ״ד ע״פ ח. מחוזק, היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששניהם תקינים. הבקשה הנוכחית הינה עבור דירה במפלס 2.86+ , כאשר לדירה בקומת הקרקע קיים ממ״ד בתת הקרקע. היות וכך הפתרון האידיאלי עבור המבקש הינו ח. מחוזק. ע״פ חוק ההסדרים מתאריך 01/06/2023 תוספת של ח. מחוזק לא יחשב כסטיה ניכרת והשטח הינו מעבר לסל הזכויות, ומחושב כשטח שירות למרחבים מוגנים. כאמור הח. המחוזק מוצע ע״ג בינוי קיים בהיתר ומחושב כנדרש. תנאי לקבלת היתר הינו אישור הג״א למוצע. תכנית צל לתב״ע נפחית: ע״פ מדניות אגף הרישוי: ״מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח״ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיוויוניות באפשרות הקומה השלשית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א׳.

		הוצגה תכנית עבור יתר הדיירים. מימוש תכנית הצל מותנת ביתרת שטחים של הדיירים. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קיניינים : הבקשה נבחנה לענין התימוכין בהליך פתיחת הבקשה באמצעות ובאחריות דסק שירות הלקוחות. פורסמה הקלה לניוד. קיזוז עובי קירות : יש לחשב עובי קיר ע״פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס״מ . עובי קיר חושב כנדרש. נוהל בקרה הנדסית / תמ״א 38 : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע״פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. חומרי בניה : ע״פ סעיף 8 ז) ״הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית״ ח) ״קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע״ פורסמה הקלה לענין שינוי חיפוי האבן מהוראות התכנית בהתאם ליתר התוספות הקיימות בבניין. תנאים לדיון : איכות הסביבה –סומן לא שייך ע״י המערכת.

		שפ״ע -התקבל אישור מתאריך 13/01/2026 ע״י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע״ג הרמוניקה a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	09/12/2025	הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל - 2 קומות המותרות. הקלה בגין ניוד זכויות מקומה א״״״״״״״״״״״״ לקומה ב״״״״״״״״״״״״״. הקלה בגין חריגה בגובה בשיעור של 26 ס״מ מעבר ל - 9 מ״״״״״״״״״״״״״״ המותרים. הקלה בגין חיפוי באבן מסותתת במקום אבן פראית. הקלה בגין מרפסת מעבר ל 1.5 מ״״״״.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

היות וקיימת עמידה בשטחי הבניה, נית לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים המפורטים להלן כתנאי למעבר לגורמים:

להלן הנדרש בתיקון ע״פ סעיפים:

קווי בניין:

התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין, להלן דיוקים:

יש לסמן קו בנין בהתאם להנחיות כדלהלן:

קו בניין צפוני – סמוך לחלקות מגורים, ע״פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ׳.

בחלקה אושר תיק מס׳ 2013/184.03 ובו קו בניין צפוני המתחשב בבנייה החורגת של החלקה הסמוכה.

יש להטמיע את קו הבניין בחזית זו בהתאם למאושר בתיק 2013/184.03

את קוי המרווח יש להציג בקו ירוק מקווקו.

גובה בניה:

גובה מותר לבניה ע״פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ׳

מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו 8.86+ , מעל מפלס זה מוצע מעקה תקני כנדרש.

לא מתקבלת חריגה בגובה ומתיתרת ההקלה בנושא.

ניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.

ש. עיקרי:

סה״כ שטח בתחום קווי הבניין כ: 614 מ״ר x 2 1228 מ״ר

סה״כ שטח בניין קיים – התקבל תשריט: כ- 381 מ״ר

סה״כ יתרה מהתב״ע: 381-1228= כ- 847 מ״ר

משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992

דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה.

כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שהופקו בחלקה ע״מ שניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בסה״כ שטחי הבניה במגרש.

טבלת ההיתרים קיימת ואושרה בתיק מקביל 2013/184.03

ע״פ טבלה זו קיימת יתרה למבקש בסה״כ של כ- 69 מ״ר

סה״כ מוצע: 42.43 מ״ר < 69, קיימת עמידה בשטחי הבניה המותרים.

יש להשלים את החוסרים ע״מ לשקף את העמידה.

מרפסת זיז:

להלן בחינת המרפסת:

שטח- כ-8 מ״ר, במרפסת פתוחה אין הגבלה לשטח. יש לחשב בשטח מרפסת פתוחה, ע״פ נוהל האגף לא ניתן לאשר בינוי עיקרי בזיז.

ע״פ סעיף 8 ו ט :לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי מאבן פראית״

מהחתך לא ברור מה כוונת ע״ב לענין סגירת המרפסת, בכל מקרה יש לעמוד בהוראות התכנית.

עומק- כ-2.5 מטר, פורסמה הקלה למרפסת מעבר ל1.5 מ׳, יש להגיש כתנאי לקבלת היתר אישור מהנדס ופרט מפורט לביצוע המרפסת.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע״ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1991/0449.15**
מספר סידורי	**36**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה, חדר מחוזק ומרפסת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**ארמוזה ברק**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות יפלח יעל**
מתכנן השלד	**אריאל אליה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**6**

כתובת האתר

אנטיגנוס 30 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2389	תחילת תוקף	10/11/1977			
2389א	תחילת תוקף	08/12/1988			
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בניין מגורים בן 2 קומות בבסיסו ,לבניין 2 כניסות .סה״כ 8 יח״ד.

ברחוב אנטיגנוס 30, גוננים, גוש : 30143 ,חלקה : 23

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 8 :

מפלס 5.80+

מוצעת תוספת קומה הכוללת ח. מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

להלן ההקלות שפורסמו :

חריגה מקווי בנין - בגין היתישרות עם קונטור מבנה קיים ושמירה על חזית הבנין

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל2 המותרות

הקלה בגין ניוד זכויות מקומה א'ל ב'

חריגה בגובה של 26 ס"מ מעבר ל9 מ'המותרים

הקלה בגין חיפוי באבן מסותתת במקום אבן פראית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 21/04/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 23

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	התיק מובא לאישור היות ובחלקה קיים תיק שאושר במס' 2013/184.03, ובחינת השטחים, אל אף שלא הוצגו כנדרש, נבחנו בהתאם לתיק הנ"ל.

		יש לתקן את כלל התיקונים כתנאי לגורמים. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : התקבלה מפת מדידה ממחלקת מידע הכוללת קוי בניין בהתאם לתכנית קודמת (2389א) כאשר קיימת תב"ע מאוחרת 2398 המחזירה בהוראותיה את בחינת חלקה 23 בהתאם לתב"ע 2734 על כל סעיפיה. ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין בהתאם לתכנית 2398א, כאמור לא רוונטי ויש להסיר. יש לסמן קו בנין בהתאם להנחיות כדלהלן : קו בניין צפוני – סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ'. בחלקה אושר תיק מס' 2013/184.03 ובו קו בניין צפוני המתחשב בבנייה החורגת של החלקה הסמוכה. יש להטמיע את קו הבניין בחזית זו בהתאם למאושר בתיק 2013/184.03 קו בניין מזרחי מערבי – פונה לשצ"פים, ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ' שצ"פ. ע"ב סימן קו בניין 0, יש לתקן כנדרש. קו בניין דרומי – סמוך לחלקות מגורים, ע"פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ', ע"ב סימן קו בניין תוך שמירה על 3 מ' מגבול

		החלקה, בהתאם למדניות לתב״ע נפחית. את קוי המרווח יש להציג בקו ירוק מקווקו. ע״ב לא הציג סכמה כנדרש. ראה הרחבה לנדרש בסעיף שטחי בניה. הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין 2025/5626 שהוגש מיום 16/04/2025 ע״י המח׳ למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות קווי בניין. המוצע מתוכנן ע״ג מבנה קיים ותוספת מאושרת בהיתר, וזאת בהתאם לסעיף 8 ו כמפורט לעיל: על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לאור סעיף זה מתיתרת ההקלה אודות חריגה מקווי הבנין. גובה בניה: גובה מותר לבניה ע״פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ׳ מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו 8.70+ , מעל מפלס זה מוצע מעקה תקני כנדרש. לא מתקבלת חריגה בגובה ומתיתרת ההקלה בנושא. ניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. ש. עיקרי: ע״פ הוראות תכנית סעיף 8: ״זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים...״ ע״פ מדניות האגף לתבע״ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x 2 קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע״פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע״פ החלק בנכס המשותף. כאמור בסעיף קווי בניין לא התקבלה סכמה. להלן הנחיות כלליות להצגת הסכמה ולאופן חישוב שטחי הבניה: סה״כ שטח בתחום קווי הבניין כ: 614 מ״ר 2 x 1,228 = מ״ר

		סה״כ שטח בניין קיים – התקבל תשריט: כ- 381 מ״ר סה״כ יתרה מהתב״ע: 1228-381= כ- 847 מ״ר משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992 דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה. יש לחשב את כלל הבניין בחישוב הרובוט. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שהופקו בחלקה ע״מ שניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בסה״כ שטחי הבניה במגרש. טבלת ההיתרים קיימת ואושרה בתיק מקביל 2013/184.03 ע״פ טבלה זו קיימת יתרה למבקש בסה״כ של כ- 64 מ״ר סה״כ מוצע: 28.88 מ״ר < 64, קיימת עמידה בשטחי הבניה המותרים. יש להשלים את החוסרים ע״מ לשקף את העמידה. מדרגות חיצוניות: ע״פ המוצג בהרמוניקה, ובהתאם לבחינה מול מערכת ה-gis לדירה נשואת הבקשה קיים פתח נוסף מחזית צפונית. ע״פ נוהל האגף לא ניתן לאשר 2 כניסות לדירה. יש להציג לאטימה . מעבר לכך לא נמצא היתר למדרגות החיצוניות ויש לסמן בצהוב להריסה כתנאי לתחילת עבודות ככל וירצו להכשיר, יש לחשב בשטח עיקרי בהתאם לסעיף ו 4 בתכנית המתאר. עבירות בניה – הריסות: למבקש הבקשה קיימות עבירות בניה אשר סומנו בצהוב כנידרש. תנאי לתחילת עבודות הינו הריסת עבירות הבניה של המבקש. נוסף תנאי ידני במערכת.

		קיזוז עובי קירות: יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות: שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. בהתאם לסעיף 10 בתיק המידע: "בהתאם לנתוני בקשתך, יש לבדוק את האפשרות לתחולת סעיף 13 ו/או 14א' לתמ"א 38 - ראה הנחיות באתר העירוני" יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a
חוות דעת תכנונית	30/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

		2734 תוקף 11/10/1981 אזור מגורים מיוחד 5 2389א תוקף 08/12/1988 תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. תכנית 2389א' מפנה לבחינת החלקה בהתאם לתכנית 4273. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: התקבלה מפת מדידה ממחלקת מידע הכוללת קוי בניין בהתאם לתכנית קודמת (2389א) כאשר קיימת תב"ע מאוחרת 2398 המחזירה בהוראותיה את בחינת חלקה 23 בהתאם לתב"ע 2734 על כל סעיפיה. ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו

		מ – 6 מ׳. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ׳. קו בניין לעבר רח׳ יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ׳ מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ״פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע״פ מדניות מהנדס עיר (2 מ׳ משצ״פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין בהתאם לתכנית 2398א, כאמור לא רוונטי ויש להסיר. יש לסמן קו בנין בהתאם להנחיות כדלהלן: קו בניין צפוני – סמוך לחלקות מגורים, ע״פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ׳. בחלקה אושר תיק מס׳ 2013/184.03 ובו קו בניין צפוני המתחשב בבנייה החורגת של החלקה הסמוכה. יש להטמיע את קו הבניין בחזית זו בהתאם למאושר בתיק 2013/184.03 קו בניין מזרחי מערבי – פונה לשצ״פים, ע״פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ׳ שצ״פ. ע״ב סימן קו בניין 0, יש לתקן כנדרש. קו בניין דרומי – סמוך לחלקות מגורים, ע״פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ׳, ע״ב סימן קו בניין תוך שמירה על 3 מ׳ מגבול החלקה, בהתאם למדניות לתב״ע נפחית. את קוי המרווח יש להציג בקו ירוק מקווקו. ע״ב לא הציג סכמה כנדרש. ראה הרחבה לנדרש בסעיף שטחי בניה. הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין 2025/5626 שהוגש מיום 16/04/2025 ע״י המח׳ למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות קווי בניין. המוצע מתוכנן ע״ג מבנה קיים ותוספת מאושרת בהיתר, וזאת בהתאם לסעיף 8 ו כמפורט לעיל: על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת

		הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לאור סעיף זה מתיתרת ההקלה אודות חריגה מקווי הבנין. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה ונתנה התיחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע כנדרש. מס' יח"ד: ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. גובה בניה: גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו 8.70+ , מעל מפלס זה מוצע מעקה תקני כנדרש. לא מתקבלת חריגה בגובה ומתיתרת ההקלה בנושא. ניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. שטחי בניה: ש. עיקרי:

		ע״פ הוראות תכנית סעיף 8 : ״זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים...״ ע״פ מדניות האגף לתבע״ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x 2 קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע״פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע״פ החלק בנכס המשותף. כאמור בסעיף קווי בניין לא התקבלה סכמה. להלן הנחיות כלליות להצגת הסכמה ולאופן חישוב שטחי הבניה : סה״כ שטח בתחום קווי הבניין כ : 614 מ״ר x 2 = 1,228 מ״ר סה״כ שטח בניין קיים – התקבל תשריט : כ- 381 מ״ר סה״כ יתרה מהתב״ע : 1228-381= כ- 847 מ״ר משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992 דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה. יש לחשב את כלל הבניין בחישוב הרובוט. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שהופקו בחלקה ע״מ שניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בסה״כ שטחי הבניה במגרש. טבלת ההיתרים קיימת ואושרה בתיק מקביל 2013/184.03 ע״פ טבלה זו קיימת יתרה למבקש בסה״כ של כ- 64 מ״ר סה״כ מוצע : 28.88 מ״ר < 64, קיימת עמידה בשטחי הבניה המותרים. יש להשלים את החוסרים ע״מ לשקף את העמידה. ש. שירות : מוצע ח. מחוזק, יפורט מטה ע״פ סעיפים. מרפסות גג :

		קומה 5.80+ מוצעת מרפסת גג כאשר רובה הגדול הינו בתחום קוי הבנין והחלק החורג הינו ע״ג בינוי קיים. ניתן לאשר ע״פ המפורט: ״על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...״ המרפסת מחושבת כנדרש בחישוב הרובוט. ח. מחוזק: ע״פ מדניות האגף יש לתת העדפה לממ״ד ע״פ ח. מחוזק, היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששניהם תקינים. הבקשה הנוכחית הינה עבור דירה במפלס 2.80+ , כאשר בדירה בקומת הקרקע לא מוצג ממ״ד. היות וכך הפתרון האידיאלי עבור המבקש הינו ח. מחוזק. ע״פ חוק ההסדרים מתאריך 01/06/2023 תוספת של ח. מחוזק לא יחשב כסטיה ניכרת והשטח הינו מעבר לסל הזכויות, ומחושב כשטח שירות למרחבים מוגנים. כאמור הח. המחוזק מוצע ע״ג בינוי קיים בהיתר ומחושב כנדרש. תנאי לקבלת היתר הינו אישור הג״א למוצע. מדרגות חיצוניות: ע״פ המוצג בהרמוניקה, ובהתאם לבחינה מול מערכת ה-gis לדירה נשואת הבקשה קיים פתח נוסף מחזית צפונית. ע״פ נוהל האגף לא ניתן לאשר 2 כניסות לדירה. יש להציג לאטימה . מעבר לכך לא נמצא היתר למדרגות החיצוניות ויש לסמן בצהוב להריסה כתנאי לתחילת עבודות ככל וירצו להכשיר, יש לחשב בשטח עיקרי בהתאם לסעיף ו 4 בתכנית המתאר. עבירות בניה – הריסות: למבקש הבקשה קיימות עבירות בניה אשר סומנו בצהוב

		כנידרש. תנאי לתחילת עבודות הינו הריסת עבירות הבניה של המבקש. נוסף תנאי ידני במערכת. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיוניות באפשרות הקומה השלשית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. הוצגה תכנית עבור יתר הדיירים. מימוש תכנית הצל מותנת ביתרת שטחים של הדיירים. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קינינים: הבקשה נבחנה לענין התימוכין בהליך פתיחת הבקשה באמצעות ובאחריות דסק שירות הלקוחות. קיזוז עובי קירות: יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות: שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. בהתאם לסעיף 10 בתיק המידע: "בהתאם לנתוני בקשתך, יש לבדוק את האפשרות לתחולת סעיף 13 ו/או 14א' לתמ"א 38 - ראה הנחיות באתר העירוני"

		חומרי בניה: ע״פ סעיף 8 ז) ״הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית״ ח) ״קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע״ פורסמה הקלה לענין שינוי חיפוי האבן מהוראות התכנית בהתאם ליתר התוספות הקיימות בבניין. תנאים לדיון: איכות הסביבה –התקבל אישור מתאריך 25/05/2026 ע״י שירה אדלר שפ״ע -התקבל אישור מתאריך 25/03/2026 ע״י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע״ג הרמוניקה a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/03/2026	חריגה מקווי בנין - בגין היתישרות עם קונטור מבנה קיים ושמירה על חזית הבנין הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל2 המותרות הקלה בגין ניוד זכויות מקומה א''''''''''''''''' ל ב'''''''''''''''' חריגה בגובה של 26 ס״מ מעבר ל9 מ'''''''''''''''''''''''''''''' המותרים הקלה בגין חיפוי באבן מסותתת במקום אבן פראית

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק מובא לאישור היות ובחלקה קיים תיק שאושר במס׳ 2013/184.03, ובחינת השטחים, אל אף שלא הוצגו כנדרש, נבחנו בהתאם לתיק הנ״ל.

יש לתקן את כלל התיקונים כתנאי לגורמים.

להלן הנדרש בתיקון ע״פ סעיפים:

קווי בניין:

התקבלה מפת מדידה ממחלקת מידע הכוללת קוי בניין בהתאם לתכנית קודמת (2389א) כאשר קיימת תב״ע מאוחרת 2398 המחזירה בהוראותיה את בחינת חלקה 23 בהתאם לתב״ע 2734 על כל סעיפיה.

ע״פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ׳.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ׳.

קו בניין לעבר רח׳ יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ׳

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ״פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע״פ מדניות מהנדס עיר (2 מ׳ משצ״פ)

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין בהתאם לתכנית 2398א, כאמור לא רוונטי ויש להסיר.

יש לסמן קו בנין בהתאם להנחיות כדלהלן:

קו בניין צפוני – סמוך לחלקות מגורים, ע״פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ׳.

בחלקה אושר תיק מס׳ 2013/184.03 ובו קו בניין צפוני המתחשב בבנייה החורגת של החלקה הסמוכה.

יש להטמיע את קו הבניין בחזית זו בהתאם למאושר בתיק 2013/184.03

קו בניין מזרחי מערבי – פונה לשצ״פים, ע״פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ׳ שצ״פ.

ע״ב סימן קו בניין 0, יש לתקן כנדרש.

קו בניין דרומי – סמוך לחלקות מגורים, ע״פ הוראות התכנית יש לשמור 6 מ׳, ע״ב סימן קו בניין תוך שמירה על 3 מ׳ מגבול החלקה, בהתאם למדניות לתב״ע נפחית.

את קוי המרווח יש להציג בקו ירוק מקווקו.

ע״ב לא הציג סכמה כנדרש.

ראה הרחבה לנדרש בסעיף שטחי בניה.

הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין 2025/5626 שהוגש מיום 16/04/2025 ע״י המח׳ למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות קווי בניין. המוצע מתוכנן ע״ג מבנה קיים ותוספת מאושרת בהיתר, וזאת בהתאם לסעיף 8 ו כמפורט לעיל:

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

לאור סעיף זה מתיתרת ההקלה אודות חריגה מקווי הבנין.

גובה בניה:

גובה מותר לבניה ע״פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ׳

מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו 8.70+ , מעל מפלס זה מוצע מעקה תקני כנדרש.

לא מתקבלת חריגה בגובה ומתיתרת ההקלה בנושא.

ניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.

ש. עיקרי:

ע״פ הוראות תכנית סעיף 8 : ״זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים...״

ע״פ מדניות האגף לתבע״ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין

2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע״פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע״פ החלק בנכס המשותף.

כאמור בסעיף קווי בניין לא התקבלה סכמה.

להלן הנחיות כלליות להצגת הסכמה ולאופן חישוב שטחי הבניה:

סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: 614 מ"ר x 2 = 1,228 מ"ר

סה"כ שטח בניין קיים – התקבל תשריט: כ- 381 מ"ר

סה"כ יתרה מהתב"ע: 1228-381= כ- 847 מ"ר

משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992

דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה.

יש לחשב את כלל הבניין בחישוב הרובוט. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה.

כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שהופקו בחלקה ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בסה"כ שטחי הבניה במגרש.

טבלת ההיתרים קיימת ואושרה בתיק מקביל 2013/184.03

ע"פ טבלה זו קיימת יתרה למבקש בסה"כ של כ- 64 מ"ר

סה"כ מוצע: 28.88 מ"ר < 64, קיימת עמידה בשטחי הבניה המותרים.

יש להשלים את החוסרים ע"מ לשקף את העמידה.

מדרגות חיצוניות:

ע"פ המוצג בהרמוניקה, ובהתאם לבחינה מול מערכת ה-gis לדירה נשואת הבקשה קיים פתח נוסף מחזית צפונית.

ע"פ נוהל האגף לא ניתן לאשר 2 כניסות לדירה. יש להציג לאטימה .

מעבר לכך לא נמצא היתר למדרגות החיצוניות ויש לסמן בצהוב להריסה כתנאי לתחילת עבודות ככל וירצו להכשיר, יש לחשב בשטח עיקרי בהתאם לסעיף ו 4 בתכנית המתאר.

עבירות בניה – הריסות:

למבקש הבקשה קיימות עבירות בניה אשר סומנו בצהוב כנידרש.

תנאי לתחילת עבודות הינו הריסת עבירות הבניה של המבקש.

נוסף תנאי ידני במערכת.

קיזוז עובי קירות:

יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות:

שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) –

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ .

נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38:

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית.

כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים.

בהתאם לסעיף 10 בתיק המידע:

"בהתאם לנתוני בקשתך, יש לבדוק את האפשרות לתחולת סעיף 13 ו/או 14א' לתמ"א 38 - ראה הנחיות באתר העירוני"

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2024/0622.00**
מספר סידורי	**37**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 הריסה ובניה**
שימוש עיקרי	**מגורים + מסחר, מגורים + מסחר**
מהות בקשה	**תמ"א 38/2 לבניין קיים. הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש. כולל חפירה של קומת מרתף אחת. סה"כ 8 יח"ד + חנות אחת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה הבית ברחוב אוסישקין 41 בע"מ חברה**
עורך הבקשה	**אדריכל לדזינסקי אנה (חנה)**
מתכנן השלד	**מהנדס בורושנסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

אוסישקין 41 , נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30041	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
30041ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/622.00 – אוסישקין 41/ תמ״א 38/2

מהות הבקשה:

בתאר י ד 31/12/2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט ״לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים״.

כעת הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובה התווספו שטחים שלא נוצלו ע״פ סל הזכויות ומבוקשים למימוש וכן שינויים המפורטים מטה.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינוים ובתנאים. בתאר י ך 31/12/2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט ״לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים״. כעת הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובה התווספו שטחים שלא נוצלו ע״פ סל הזכויות ומבוקשים למימוש כמפורט : שטח עיקרי מותר ע״פ חוו״ד תיכנון עיר : 767.5 מ״ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה זו : 767.5 – כמותר. כחלק מהשינויים מוצע העתקת ממ״ד ממפלס 0.00+ למפלס 3.15- עבור יח״ד מס׳ 2 אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג״א בשלב אישורי גורמים. מוצע הקטנת חדר מדרגות המשותף אין מניעה לאשר בכפו, לאישור כיבוי בשלב אישור גורמים. מוצע שינוי קונטור המבנה בחזית מערבית בחלק מהקומות, ושינוי בצורת המרפסות בחזית זו. השינויים המוצעים בתחום קוו בניין תמ״א כמותר.
חוות דעת תכנונית	26/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : ג30041 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :

		חו״ד והמלצת אגף הרישוי : בתאר י ך 31/12/2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט ״לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים״. כעת הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובה התווספו שטחים שלא נוצלו ע״פ סל הזכויות ומבוקשים למימוש כמפורט : שטח עיקרי מותר ע״פ חוו״ד תיכנון עיר : 767.5 מ״ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה זו : 767.5 – כמותר. כחלק מהשינויים מוצע העתקת ממ״ד ממפלס 0.00+ למפלס 3.15- עבור יח״ד מס׳ 2 אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג״א בשלב אישורי גורמים. מוצע הקטנת חדר מדרגות המשותף אין מניעה לאשר בכפו, לאישור כיבוי בשלב אישור גורמים. מוצע שינוי קונטור המבנה בחזית מערבית בחלק מהקומות, ושינוי בצורת המרפסות בחזית זו. השינויים המוצעים בתחום קוו בניין תמ״א כמותר.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	31/12/2025	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 ולעניין החריגה ממדיניות. הועדה מחליטה לפטור מהתקנה של 3 מקומות חניה ולשלם בעבורם קרן חניה. הועדה מחליטה לאשר את החריגה מהמדיניות לאור העובדה כי מדובר בחריגה מינורית באחוזי הבנייה אשר רובה הינה בינוי בתת הקרקע. להלן התיקונים לבקשה :

		שטחי בניה: שטחים עיקריים: עיקרי מותר לבינוי: 767.5 מ״ר. עיקרי מוצע בבקשה: 723.16 מ״ר – עומד במותר. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ״י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים. מחסנים: שטחי האחסנה נבחנים ע״פ תכנית דרום נחלאות מאחר וזו מבטלת את תכנית המתאר. ע״פ דרום נחלאות, באזור מגורים 2 חדש 2, שטחי שירות בכללותם מותירם מתחת לכניסה הקובעת הינם 25% משטח החלקה. מאחר וע״פ תכנית 10038 נכתב כי שטחי שירות יצורפו לשטחים העיקריים הנדרשים ע״פ כל דין, שטחי השירות היחידים שיחושבו במסגרת ה25% הינם שטחי האחסנה. שטח שירות מותר ע״פ תכנית דרום נחלות הינו 87.75 מ״ר. שטחי אחסנה מוצעים הינם 56.63 מ״ר. מוצע כמותר. יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ׳) יש להציג מידות מלאות של מחסנים. מרפסות: בבקשה זו מוצעות מרפסות זיז מקומות בחזית מזרחית ומערבית בקומות 3-1, למעט מרפסת בקומה 4 שאינה מקורה, וכן מרפסת גג. המרפסת בקומה א׳ הינה מרפסת מחוץ לקו בניין תמ״א אך הינה מרפסת הנשארת מטעמי שימור, על כן, אין מניעה לאשר. תברואה: מוצע בתכנית פתרון אשפה, יש לציין על גבי עגלת אשפה נפח 1000 ל׳ לפי דרישת מח׳ תברואה. מסחר / חנויות: מוצעת חנות בשטח 22 מ״ר , כניסה מרחוב אוסישקין. ע״פ תכנית מס׳ 184523 החלה המייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש 2 ניתן לאפשר מסחר וזאת בהתאם להוראות

		תכנית 10038 המאפשרת שימושים ע״פ התכניות החלות במגרש. שטח המסחר הינו במסגרת סל הזכויות הניתן מכוח תכנית 10038 ועומד במותר. אין מניעה לאשר. עצים – חו״ד תכנון עיר: עצים מוצעים יסומנו בהתאם לנוהל מב״את. פיתוח שטח: מוצע גמל מים ועגלת אשפה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: לא מוצגים בתכנית. יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח). ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה. ניקוז מי נגר: לא מוצגת בתכנית. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19, במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום מח׳ איכות סביבה כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע״ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	10/12/2025	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: ג30041 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו״ד מחלקות העיריה:

		חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה מיום 03/04/2025 על ידי שחר פוני. חו"ד הסדרי תנועה: התקבלה חוות דעת מאת שלומי רוטלוי בתאריך 10/07/2025 ולפיה ניתן לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית , מוצע 8 יח"ד במסגרת תמ"א 2-38 . ע"פ תקן שימור נדרש 4 מק"ח מוצע מקו"ח 1, חסר 3 מק"ח ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4 רשאית ועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח בבניינים המיועדים לשימור בכפוף לאישור מחלקת תכנון תנועה פיזי. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מוצע מקום חניה אחת עבור 8 יח"ד חדשות. עפ"י תקן נדרש 11 מקומות חניה. לעומת גרסה תכנונית קודמת נוספה יחידת דיור, יש לקבל אישור חדש ממחלקת תושי"ה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה מיום 04/09/2025 על ידי בצלאל אורטל. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה מיום 28/05/2025 על ידי שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה מיום 25/03/2025 על ידי שני מזרחי. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה מיום 30/09/2025 על ידי ענבל כהנא. חו"ד הועדה המחוזית: לא התקבלה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2, הבקשה נבחנת ללא חוו"ד של ועדה מחוזית. חו"ד הנדסית: מוצע הריסת מבנה תוך שימור חזית מזרחית. התקבלה חוו"ד הנדסית מיום 21/09/2024 הכוללת הרמוניקה מאושרת לרישוי. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית: התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית המוצעת תואמת מדיניות לנושא קומות, חורגת ממדיניות באחוזי בניה בכ-28% כולל שטח עיקרי מתחת לקרקע. רוב החריגה מהמדינות נובעת

		משטחים עיקריים המוצעים מתחת לקרקע. חוו״ד מחלקת הרישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: הקלה לקו בנין צידי 2 מ׳ הקלה לקו בניו אחורי 3 מ׳ קווי בניין: קווי בניין המותרים ע״פ 10038 הם: חזית קדמית מזרחית – 3 מ׳ מגבול המגרש חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ׳ מגבול המגרש. חזית אחורית מערבית – 3 מ׳ מגבול המגרש. קווי בניין המותרים לפי תב״ע 184523 החלה במגרש הם: חזית קדמית מזרחית – 3 מ׳. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ׳. חזית אחורית מערבית– 5 מ׳. חזית קדמית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז קומות 3-1 אשר חורגות ב-1 מ׳ מקו בנין תמא. בקומה 1 קיימת מרפסת לשימור ולכן שאר המרפסות המוצעות בחזית זו מבוקשות בהתאם אליה ע״כ אין מניעה לאשר את המרפסות בחריגה. שטחי בניה: שטחים עיקריים: עיקרי מותר לבינוי :767.5 מ״ר. עיקרי מוצע בבקשה: 723.16 מ״ר – עומד במותר.

		שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ״י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים. מחסנים: שטחי האחסנה נבחנים ע״פ תכנית דרום נחלאות מאחר וזו מבטלת את תכנית המתאר. ע״פ דרום נחלאות, באזור מגורים 2 חדש 2, שטחי שירות בכללותם מותירם מתחת לכניסה הקובעת הינם 25% משטח החלקה. מאחר וע״פ תכנית 10038 נכתב כי שטחי שירות יצורפו לשטחים העיקריים הנדרשים ע״פ כל דין, שטחי השירות היחידים שיחושבו במסגרת ה25% הינם שטחי האחסנה. שטח שירות מותר ע״פ תכנית דרום נחלות הינו 87.75 מ״ר. שטחי אחסנה מוצעים הינם 56.63 מ״ר. מוצע כמותר. יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ׳) יש להציג מידות מלאות של מחסנים. מרפסות: בבקשה זו מוצעות מרפסות זיז מקומות בחזית מזרחית ומערבית בקומות 3-1, למעט מרפסת בקומה 4 שאינה מקורה, וכן מרפסת גג. המרפסת בקומה א׳ הינה מרפסת מחוץ לקו בניין תמ״א אך הינה מרפסת הנשארת מטעמי שימור, על כן, אין מניעה לאשר. תברואה: מוצע בתכנית פתרון אשפה, יש לציין על גבי עגלת אשפה נפח 1000 ל׳ לפי דרישת מח׳ תברואה. מסחר / חנויות: מוצעת חנות בשטח 22 מ״ר , כניסה מרחוב אוסישקין.

		ע״פ תכנית מס׳ 184523 החלה המייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש 2 ניתן לאפשר מסחר וזאת בהתאם להוראות תכנית 10038 המאפשרת שימושים ע״פ התכניות החלות במגרש. שטח המסחר הינו במסגרת סל הזכויות הניתן מכוח תכנית 10038 ועומד במותר. 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 3 קומות, ובגובה ממוצע של 3 קומות (נתונים ע״פ gis). גג: מוצע גג שטוח שבצידו המזרחי מוצע מיקום קולטים ודודי שמש. גישה למערכות מגרם מדרגות משותף. עצים – חו״ד תכנון עיר: עצים מוצעים יסומנו בהתאם לנוהל מב״את. פיתוח שטח: מוצע גמל מים ועגלת אשפה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: לא מוצגים בתכנית. יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח). ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה. ניקוז מי נגר: לא מוצגת בתכנית. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19, במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום מח׳ איכות סביבה כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע״ג תכנית a.

		התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	10/12/2025	המלצת המחלקה : מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה מהמדיניות באחוזי הבנייה ולעניין החניה. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת תואמת מדיניות לנושא קומות, חורגת ממדיניות באחוזי בניה בכ-28% כולל שטח עיקרי מתחת לקרקע. רוב החריגה מהמדינות נובעת משטחים עיקריים המוצעים מתחת לקרקע. חו"ד הסדרי תנועה : התקבלה חוות דעת מאת שלומי רוטלוי בתאריך 10/07/2025 ולפיה ניתן לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית , מוצע 8 יח"ד במסגרת תמ"א 2-38 . ע"פ תקן שימור נדרש 4 מק"ח מוצע מקו"ח 1, חסר 3 מק"ח ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4 רשאית ועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח בבניינים המיועדים לשימור בכפוף לאישור מחלקת תכנון תנועה פיזי. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 3 מ' מגבול המגרש חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול המגרש.

		חזית אחורית מערבית – 3 מ׳ מגבול המגרש. קווי בניין המותרים לפי תב״ע 184523 החלה במגרש הם: חזית קדמית מזרחית – 3 מ׳. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ׳. חזית אחורית מערבית– 5 מ׳. חזית קדמית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז קומות 1-3 אשר חורגות ב-1 מ׳ מקו בנין תמא. בקומה 1 קיימת מרפסת לשימור ולכן שאר המרפסות המוצעות בחזית זו מבוקשות בהתאם אליה ע״כ אין מניעה לאשר את המרפסות בחריגה. שטחי בניה: שטחים עיקריים: עיקרי מותר לבינוי: 767.5 מ״ר. עיקרי מוצע בבקשה: 723.16 מ״ר – עומד במותר. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ״י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים. מחסנים: שטחי האחסנה נבחנים ע״פ תכנית דרום נחלאות מאחר וזו מבטלת את תכנית המתאר. ע״פ דרום נחלאות, באזור מגורים 2 חדש 2, שטחי שירות בכללותם מותירם מתחת לכניסה הקובעת הינם 25% משטח החלקה. מאחר וע״פ תכנית 10038 נכתב כי שטחי שירות יצורפו לשטחים העיקריים הנדרשים ע״פ כל דין, שטחי השירות היחידים שיחושבו במסגרת ה25% הינם שטחי האחסנה. שטח שירות מותר ע״פ תכנית דרום נחלות הינו 87.75 מ״ר. שטחי אחסנה מוצעים הינם 56.63 מ״ר. מוצע כמותר.

		יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') יש להציג מידות מלאות של מחסנים. מרפסות: בבקשה זו מוצעות מרפסות זיז מקומות בחזית מזרחית ומערבית בקומות 1-3, למעט מרפסת בקומה 4 שאינה מקורה, וכן מרפסת גג. המרפסת בקומה א' הינה מרפסת מחוץ לקו בניין תמ"א אך הינה מרפסת הנשארת מטעמי שימור, על כן, אין מניעה לאשר. תברואה: מוצע בתכנית פתרון אשפה, יש לציין על גבי עגלת אשפה נפח 1000 ל' לפי דרישת מח' תברואה. מסחר / חנויות: מוצעת חנות בשטח 22 מ"ר , כניסה מרחוב אוסישקין. ע"פ תכנית מס' 184523 החלה המייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש 2 ניתן לאפשר מסחר וזאת בהתאם להוראות תכנית 10038 המאפשרת שימושים ע"פ התכניות החלות במגרש. שטח המסחר הינו במסגרת סל הזכויות הניתן מכוח תכנית 10038 ועומד במותר. 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 3 קומות, ובגובה ממוצע של 3 קומות (נתונים ע"פ gis). גג: מוצע גג שטוח שבצידו המזרחי מוצע מיקום קולטים ודודי שמש. גישה למערכות מגרם מדרגות משותף.

		עצים – חו״ד תכנון עיר: עצים מוצעים יסומנו בהתאם לנוהל מב״את. פיתוח שטח: מוצע גמל מים ועגלת אשפה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: לא מוצגים בתכנית. יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח). ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה. ניקוז מי נגר: לא מוצגת בתכנית. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19, במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום מח׳ איכות סביבה כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע״ג תכנית a.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/04/2025	הקלה לקו בניין צידי - 2 מ״, הקלה לקו בניין אחורי - 3 מ״

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	הגשת ערבות בנקאית בסך 94,988 ₪ עבור שימור העצים.	
16	אישור מחלקת השימור	
17	ביצוע דרישת מח' הסדרי תנועה תשלום קרן חנייה	
18	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
19	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
20	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
21	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	
22	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
23	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
24	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת האגף:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינוים ובתנאים.

בתאר י ד 31/12/2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובה התווספו שטחים שלא נוצלו ע"פ סל הזכויות ומבוקשים למימוש כמפורט:

שטח עיקרי מותר ע"פ חוו"ד תיכנון עיר: 767.5 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע בבקשה זו: 767.5 – כמותר.

כחלק מהשינויים מוצע העתקת ממ"ד ממפלס 0.00+ למפלס 3.15- עבור יח"ד מס' 2 אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א בשלב אישורי גורמים.

מוצע הקטנת חדר מדרגות המשותף אין מניעה לאשר בכפו, לאישור כיבוי בשלב אישור גורמים.

מוצע שינוי קונטור המבנה בחזית מערבית בחלק מהקומות, ושינוי בצורת המרפסות בחזית זו. השינויים המוצעים בתחום קוו בניין תמ"א כמותר.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2024/0182.00**
מספר סידורי	**38**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**עבודות בדרכים, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, מערכת פוטוולטאית, התקנת מערכת טיהור אוויר או מיזוג אויר**
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 תעשיה 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

ת.ב. 2024/182.00

גושים : 30186

חלקות : 159

מהות הבקשה :

בשכונת גבעת שאול באיזור התעשיה 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 תעשיה ובמגרש מס׳ 2 נשוא הבקשה יהא מותר לבנות גם מחסני ומבנים לשרותי ציבור המתאימים לצרכי העירייה.

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.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	02/09/2026	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : חוות דעת אדריכלית : התכניות החלות באיזור הינן 1913 ו – 3254 הקובעות את ייעוד האיזור לאיזור תעשיה 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 בבקשה עומד בתחום קווי בניין המותרים. המוצע בבקשה תואם את התכנית החלה – כמותר. תיקונים גרפיים: תיקונים עפ"י הרמוניקה a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
חוות דעת תכנונית	01/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3254 תחילת תוקף: 10/12/1989 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית מתאר 62. תכנית 1913 3254 1980 אישורי מחלקות העיריה:

		אישור מחלקת איכות סביבה: לאשר את הבקשה, מיום 21/07/2026 ע"י איתמר כהן.
		אישור מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה.
		אישור מחלקת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.
		אישור מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה.
		אישור מחלקת שפ"ע מאור : לאשר את הבקשה
		אישור מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה.
		אישור אדריכל העיר: באישור מנהל האגף מיום 01/09/2026- יושלם כתנאי להוצאת היתר.
		אישור מחלקת שימור: לאשר את הבקשה
		אישור מבני ציבור: התקבלה ע"י ענת קליינמן, לא נדרש.
		חוות דעת אדריכלית: התכניות החלות באיזור הינן 1913 ו – 3254 הקובעות את ייעוד האיזור לאיזור תעשיה ובמגרש מס' 2 נשוא הבקשה יהא מותר לבנות גם מחסנים ומבנים לשרותי ציבור המתאימים לצרכי העירייה. 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 בבקשה עומד בתחום קווי בניין המותרים. המוצע בבקשה תואם את התכנית החלה – כמותר. תיקונים גרפיים: תיקונים עפ"י הרמוניקה a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
דיון בועדת משנה: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	28/07/2026	אישור מחלקת איכות סביבה – נדרש, לא התקבל. אישור אדריכל העיר – נדרש, לא התקבל. חוות דעת רישויית לבקשה: התכניות החלות באזור הינן 1913 ו-3254, הקובעות את ייעוד האזור לאזור תעשייה, ובמגרש מס' 2 נשוא הבקשה מותרת הקמת מחסנים ומבנים לשירותי ציבור המתאימים לצורכי

		העירייה. הבקשה עומדת בדרישה זו, מאחר שהמבקש הינו אגף התברואה והמוצע הינו שיפוץ, שדרוג וקירוי תחנת מעבר לאשפה ומיחזור ובניין ציבור המשרת את התחנה, הכולל מרכז מבקרים. תנאים למתן היתר: אישור תכנית בינוי. אישור הוועדה המחוזית. על פי התכנית החלה באזור תעשייה ניתן לבנות עד 224% משטח החלקה, והמוצע עומד בהוראות התכנית. קווי הבניין הקבועים בתכנית מס' 1980 הינם: חזית קדמית – 3 מ'. צדדי – 3 מ'. אחורי – 5 מ'. המוצע עומד בתחום קווי הבניין המותרים. אין מניעה לאשר את המוצע בהתאם לתכניות החלות, בכפוף לתיקונים בהתאם בהרמוניקה a
הכנת המלצה תכנונית: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	12/07/2026	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 תעשיה ובמגרש מס' 2 נשוא הבקשה יהא מותר לבנות גם מחסנים ומבנים לשרותי ציבור המתאימים לצרכי העירייה. 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.
חוות דעת תכנונית	12/07/2026	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור שירותי הכבאות	
2	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
3	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	

8	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
10	אישור פיקוד העורף הג"א	
11	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
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	
18	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	
19	אישור הוועדה המחוזית	
20	אישור אדריכלית העיר	
21	הגשת תכנית איטום לכלל האזור התפעולי, שתבוצע על ידי יועץ איטום ותאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה.	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים:

חוות דעת אדריכלית:

התכניות החלות באיזור הינן 1913 ו – 3254 הקובעות את ייעוד האיזור לאיזור תעשיה 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 בבקשה עומד בתחום קווי בניין המותרים.

המוצע בבקשה תואם את התכנית החלה – כמותר.

תיקונים גרפיים:

תיקונים עפ״י הרמוניקה a.

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2025/0047.00**
מספר סידורי	**39**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 - תוספות**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תמ"א 38/1-תוספות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**תמ"א 38 משולם ראט בע"מ**
עורך הבקשה	**אדריכל חיימן ישראל**
מתכנן השלד	**מהנדס קוזלובסקי דוב בער**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**3**

כתובת האתר

הרב משולם ראט 5 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	465	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965	136	דרך חדשה או הרחבה	
30341ג					

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/47 הרב משולם ראט 5 בית וגן – תמ"א 38-1

גוש : 30341

חלקה : 465

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף (מתוכן 2.5 קומות היסטוריות) וגג רעפים. בבניין קיימות 6 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2 קומות חדשות ו- 3 יח"ד חדשות. סה"כ 9 יח"ד ב 5

קומות מעל קומת מרתף.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. וכן תוספת מעלית חיצונית, הרחבת מבואת כניסה ופיר המדרגות הקיים. מוצעת הריסת מרפסות.

מפלס 3.32- קומה מפולשת – קומה קיימת אשר בחלקה הדרומי מפולשת. ע"פ היתר קודם, בחלק הצפוני קיימים מקלט, מחסנים וחדר מדרגות משותף וכן 6 חניות ופיתוח.

בשטח העמודים המפולש מוצעים 11 מחסנים ומבואת גישה אליהם. בצדה הצפוני של הקומה מוצעת יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד, מרפסת וגינה. מוצע ירידת פיר מעלית מהמפלס העליון.

כמו כן במפלס זה מוצעים 2 מכפילי חניה, חניית נכה, נישת אשפה וגמל מים וכן פיתוח שטח.

מפלס 0.00+ קומת קרקע – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 52 מ"ר הכוללות ממ"דים והפיכת שטח שירות לעיקרי. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 2. מוצעת כניסה למבנה ע"י מדרגות ומעלית חיצונית, הרחבת מבואת כניסה וחדר מדרגות קיים. בצד הדרומי מוצעים 2 מכפילי חניה ופיתוח שטח.

מפלס 3.08+ קומה א' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים והפיכת שטח שירות לעיקרי. בנוסף מוצעות מרפסות זיז עבור שתי יח' הדיור. עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת דמי. מוצעת הרחבת מבואה והמשך פיר מעלית ומדרגות משותפים.

מפלס 6.12+ קומה ב' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים והפיכת שטח שירות לעיקרי. בנוסף מוצעות מרפסות זיז עבור שתי יח' הדיור. מוצעת הרחבת מבואה והמשך פיר מעלית ומדרגות משותפים.

מפלס 9.32+ קומה ג' – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז מקורות. מוצעת מבואת כניסה ליח"ד החדשות והמשך פיר מעלית ומדרגות משותפות.

מפלס 12.57+, קומה ד' – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז לא מקורות. מוצעת מבואת כניסה ליח"ד החדשות והמשך פיר מעלית ומדרגות משותפות.

מפלס 12.57+, קומת גג – מוצע חדר יציאה לגג משותף טכני שטוח. גישה לגג דרך גרם המדרגות ופיר מעלית המשותפים.

היתרים קודמים:

למבנה לא נמצא היתר מקורי ע"פ נתוני המערכת. הוקם בשנת 1937 ע"פ תיק תיעוד.

-למבנה קיים היתר קודם בתיק רישוי 2003/422.00 שהופק בתאריך 28/09/2004 עבור" תוספת בניה ליח"ד אחת שתכלול חדרים, וכן מחסנים ב-2 מפלסים ת"ק".

היתר נוסף בתיק רישוי 1981/574.00 שהופק בתאריך 7/9/1981 עבור מרפסת.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1042 משנת 1979 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ״א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה, להלן חוות הדעת:

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה	03/09/2026	מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולעניין חריגה ממדיניות: חו״ד הסדרי תנועה: התקבל נספח תנועה מאושר מאת מחלקת תושי״ה (מתויק בארכיב אופטי) מיום 31/12/25, בו מופיעות 10 מקו״ח וביטול חניית נכה בהתאם למוצע בהרמוניקה המתוקנת בבקשה. התקבלה חוו״ד הסדרי תנועה מיום 31/12/25 מאת בתאל זבריקו: אין התנגדות לתכנית. סה״כ נדרש עבור קיים ומוצע 18 מקו״ח. מוצע 10 מק״ח ע״י מתקני חניה. יש לשלם קרן חניה עבור 8 מקו״ח החסרים – חניון בייט. מדיניות תכנונית: תכנית מתאר 2000/ תכנית אב: אזור מגורים עירוני עד 6 קומות 240% בניה הבקשה תואמת: לעניין קומות, וחורגת בכ-20 % ב אחוזי בנייה, חורגת בכל קווי בניין (לפרט את הפער ביחס למדיניות, תואמת קווי בניין תמ״א למעט חזית מערבית לעניין ממ״ד בגודל מינימלי. 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). תקן חנייה עירוני – גבוה.

		קווי בניין: קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ״א למעט ההקלות שצוינו לעיל. בחזית צידית מערבית ישנה חריגה של 130 מ״ר עבור עמודת ממ״ד - פורסמה הקלה בעניין, ראה סעיף ממ״ד. בחזית צידית מזרחית ישנה חריגה של 2 מ׳ עבור עמודת ממ״ד - פורסמה הקלה רלוונטית -אין מניעה לאשר. בחזית דרומית מערבית ישנה חריגה של 2 מ׳ עד גבול מגרש עבור חדר אשפה – כמותר בהתאם לתכנית 2300. חישוב שטחים: קומת עמודים מפולשת - מוצעת יח״ד חדשה מס׳ 11 בשטחים מתייתרים (ביטול מקלט ומחסנים קיימים) – הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להחלטת ועדה מיום 29/07/2025 התואמת תכנית 10038 כך שיח׳ הדיור בקומה המפולשת מוצעת כמותר. מחסנים: תכנית החלה על המקום הינה 1042 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים. ע״פ היתר קודם, במבנה קיימים 3 מחסנים מאושרים. בבקשה מוצע שינוי מיקומם והרחבתם וכן תוספת של 8 מחסנים חדשים. סה״כ 11 מחסנים. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע״פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הסכמה המוצגת בהרמוניקה המתוקנת אינה ברורה ואינה תואמת את נתוני המגרש ע״פ מפת המדידה - יש להטמיע בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר העומדת בנדרש בהתאם לסעיף 6.19 בתכנית 10038. נגישות: מוצעת יח״ד בקומת עמודים מפולשת. יש להמציא אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר.

		עצים: התייחסות תכנון העיר: עצים - עצים המסומנים לכריתה מס׳ 3 ו4 רחוקים מבינוי. על מנת לא לפגוע בעצים אלו לא תוצע הנמכת חצר באזור זה. יש להוסיף נטיעת עצים כלפי רחוב. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל. יש להציג מיקום צובר/בלוני גז. חצרות: החצרות תוקנו בהתאם להחלטת ועדה מיום 29/07/2025, מוצגת ע״ג ההרמוניקה תכנית פיתוח עם חלוקה שוויונית כך ש-50% משטח החצר לטובת היזם ו-50% לטובת הדיירים. ע״ג ההרמוניקה מוצגות חתימות כלל הדיירים, הרמוניקה מתווייקת בארכיב האופטי. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע״ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	03/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: ג30341 תחילת תוקף: ייעוד הקרקע: חו״ד מחלקות העיריה:

		חו״ד הסדרי תנועה: התקבל נספח תנועה מאושר מאת מחלקת תושי״ה (מתויק בארכיב אופטי) מיום 31/12/25, בו מופיעות 10 מקו״ח וביטול חניית נכה בהתאם למוצע בהרמוניקה המתוקנת בבקשה. התקבלה חוו״ד הסדרי תנועה מיום 31/12/25 מאת בתאל זבריקו: אין התנגדות לתכנית. סה״כ נדרש עבור קיים ומוצע 18 מקו״ח. מוצע 10 מק״ח ע״י מתקני חניה. יש לשלם קרן חניה עבור 8 מקו״ח החסרים – חניון בייט. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו״ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. מיום 22/04/2025 ע״י שילת קורז׳בסקי. חו״ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 22/04/2025 ע״י מזרחי שני – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1,000 ליטר. חו״ד מחלקת שפ״ע: לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. מיום 1/7/2025 ע״י ענבל כהנה. חו״ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. מיום 07/07/2025 ע״י אלגרבלי טליה. חו״ד הנדסית: התקבלה חו״ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 30/12/2024 ע״י שרעבי איתי. מדיניות תכנונית: תכנית מתאר 2000/ תכנית אב: אזור מגורים עירוני עד 6 קומות 240% בניה

		הבקשה תואמת: לעניין קומות, וחורגת בכ-20 % ב אחוזי בנייה, חורגת בכל קווי בניין (לפרט את הפער ביחס למדיניות, תואמת קווי בניין תמ"א למעט חזית מערבית לעניין ממ"ד בגודל מינימלי. 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). תקן חנייה עירוני – גבוה. חוות דעת מחלקת רישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: -בנית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 -חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. -בניית מרפסות זיז בעומק 2.00 מ' במקום 1.5 מ' כמותר. -בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבנין ובמרחק של 80 ס"מ מגבול החלקה חזית צפון מערבית, וחזית דרום מערבית במרחק של 2.60 מ'. -בנית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% כמותר. -הרחבות למבנה קיים, תוספות ממ"דים ותוספת קומות בהתאם לתמ"א 38. -הקלה מקו בנין עבור הרחבות דיור ומרפסות במרחק של עד 40% מגבול החלקה. -הקלה בדבר תוספת 5 יח"ד חדשות בנוסף ל-6 יח"ד קיימות. הקלה בדבר תוספת 2 קומות חדשות מעל 3 קומות קיימות ותוספת יח"ד בקומת מרתף. קווי בניין: קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית.

		הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ״א למעט ההקלות שצוינו לעיל. בחזית צידית מערבית ישנה חריגה של 130 מ״ר עבור עמודת ממ״ד - פורסמה הקלה בעניין, ראה סעיף ממ״ד. בחזית צידית מזרחית ישנה חריגה של 2 מ׳ עבור עמודת ממ״ד - פורסמה הקלה רלוונטית -אין מניעה לאשר. בחזית דרומית מערבית ישנה חריגה של 2 מ׳ עד גבול מגרש עבור חדר אשפה – כמותר בהתאם לתכנית 2300. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח״ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ״ר המותרים מכוח תמ״א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצגת טבלה ע״ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, לבקשה קיים היתר קודם שבו ניתן לראות כי שטחי השירות קיימים – אין מניעה לאשר. קומת עמודים מפולשת - מוצעת יח״ד חדשה מס׳ 11 בשטחים מתייתרים (ביטול מקלט ומחסנים קיימים) – הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להחלטת ועדה מיום 29/07/2025 התואמת תכנית 10038 כך שיח׳ הדיור בקומה המפולשת מוצעת כמותר. קומות חדשות: קומה ג׳ ו-ד׳ מוצעות 2 קומות חדשות מלאות ובהן 4 יח״ד , 2 יח״ד בכל קומה. 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. מחסנים: תכנית החלה על המקום הינה 1042 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים. ע״פ היתר קודם, במבנה קיימים 3 מחסנים מאושרים. בבקשה מוצע שינוי מיקומם והרחבתם וכן תוספת של 8 מחסנים חדשים. סה״כ 11 מחסנים.

		מרפסות: מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א – ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הסכמה המוצגת בהרמוניקה המתוקנת אינה ברורה ואינה תואמת את נתוני המגרש ע"פ מפת המדידה - יש להטמיע בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר העומדת בנדרש בהתאם לסעיף 6.19 בתכנית 10038. מעליות ומדרגות: מוצעת מעלית חיצונית חדשה והרחבת מבואה ומדרגות קיימות. מנגיש את כל יח"ד הקיימות והחדשות. נגישות: מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת. יש להמציא אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר. תברואה: מוצעים 2 פחים בנפח 1,1000 ליטר. ע"פ הנחיות מחלקת תברואה נדרשים 2 פחים בנפח 1,000 ליטר כנדרש. פתרון התברואה משולב בתוך גדר ופתחי האשפה הינם בניצב לרחוב משולם ראט, גובה חדר האשפה 2.16+ - אין מניעה לאשר. עצים: התייחסות תכנון העיר: עצים - עצים המסומנים לכריתה מס' 3 ו4 רחוקים מבינוי. על מנת לא לפגוע בעצים אלו לא תוצע הנמכת חצר באזור זה. יש להוסיף נטיעת עצים כלפי רחוב.

		פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל. יש להציג מיקום צובר/בלוני גז. חצרות: החצרות תוקנו בהתאם להחלטת ועדה מיום 29/07/2025, מוצגת ע"ג ההרמוניקה תכנית פיתוח עם חלוקה שוויונית כך ש-50% משטח החצר לטובת היזם ו-50% לטובת הדיירים. ע"ג ההרמוניקה מוצגות חתימות כלל הדיירים, הרמוניקה מתוייקת בארכיב האופטי. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג הרמוניקה a.
דיון בועדת משנה: משלוח הודעות לפי תקנה 36	29/07/2025	הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. הועדה האזינה בקש רב להתנגדויות ולהלן התייחסותה: התנגדות עו"ד ארז גולדמן בשם הדיירת מרחוב משולם ראט 3 לעניין עמודת ממ"דים בחזית מערבית המתקרבת למרפסת המתנגדת – הועדה מחליטה לאשר את עמודת הממ"דים כפי שהיא מוצעת ובמיקומה הנוכחי וזאת לאור העובדה כי כבר כיום קיים בינוי בחזית זו אל מול מרפסת המתנגדת. כמו כן, שינוי במיקום עמודת הממ"דים והסטתה לכיוון חזית אחורית תצריך שינוי מהותי בתכנון הפנים וביטול חלונות קיימים וכן ביטול של מרפסות זיז קיימות. כמו כן, מיקום החלונות בעמודת ממ"דים זו אינם אל מול מרפסת המתנגדת. התנגדות אברהם מילר לעניין תכנון פנים לקוי ופתרון החניה המוצע – המתנגדים טוענים כי התכנון הפנימי המוצע הינו מאולץ ויצריך ביטול של חדר שירותים וכביסה. כמו כן, אינם מעוניינים בפתרון חניה המוצע במכפילים מאחר והינן עולים לגובה. מתנגדים להריסת המרפסת הקיימת במסגרת הבקשה. כמו כן, טענת המתנגד כי מצבו הרפואי אינו מאפשר את הימצאותו באתר בנייה וכי אין בידו לשלם שכר דירה עבור דיור

		חלופי. במעמד הדיון הובהר כי המרפסת הקיימת תישאר וכי על האדריכלית לשבת עם המתנגדים על תכנון פנימי אשר ייטיב עימם ויהיה ככל הניתן לשביעות רצונם, כנ"ל לעניין הדיור החלופי, על המבקשים להגיע להסדר עם אדון מילר בעניין זה. התנגדות להצמדת הגינה המשותפת לדירת היזם – הועדה מורה כי יש לקבל הסכמה של כלל הדיירים לטובת הצמדה של חלק מהחצר המשותפת לדירת היזם. באם תתקבל הסכמה מלאה אז 50% משטח הגינה יהא עבור דירת היזם ו50% יהא עבור ד=כלל הדיירים. באם לא תתקבל הסכמה מלאה, שטח הגינה לדירת היזם יעמוד על 14 מ"ר. טענה לניגוד אינטרסים מאחר ודייר מתוך הבניין הינו יזם הבקשה – הועדה אינה רואה בעיה בעניין זה. זכותו של דייר להיות יזם ולחזק את הבניין בוא הוא מתגורר. בהתאם לאמור, הועדה דוחה את רוב ההתנגדויות ומורה כי יש לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 וזאת בהתאם להמלצת המחלקה כי לבצע שינוי בקומת העמודים המפולשת, להצריח את השטחים או לספח חלק משטחי הקומה המפולשת עבור היח"ד המוצעת בקומה זו. הועדה מאשר את הנגישות המוצעת אל היח"ד בקומה זו וזאת בעקבות המגבלות התכנוניות. הועדה מורה כי לאחר בצוע משלוח ההודעות, באם יוגשו התנגדויות, הן ייבחנו בהתאם וזאת רק אם הן יוגשו לעניין היח"ד המוצעת בקומת עמודים מפולשת. לעניין החניה, הועדה מורה כי יש לחזור למחלקת תוש"יה ולקבל חו"ד עדכנית לעניין מספר מקומות החניה הנדרשים והמוצעים בבקשה וזאת לאור העובדה כי מקום החניה הנכה המוצע בבקשה יבוטל מאחר והבינוי המוצע מעליו הינו בזיז ולא ניתן לאשר בינוי זה. על כ, יש להוריד את כלל הבינוי אל הקרקע ולבטל את מקום החניה המוצע במיקום הנ"ל. לאחר קבלת חו"ד תוש"יה תורה הועדה על מספר מקומות החניה עליהם יש לשלם קרן חניה בחניון בייט. לאחר תיקון הבקשה, משלוח ההודעות וקבלת חו"ד מעודכנת מתוש"יה, תובא הבקשה בשנית במפני הועדה. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין: קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט ההקלות שצוינו לעיל. בחזית קדמית דרומית ישנה חריגה מינורית של 13 סמ' עבור פיר המעלית- לא פורסמה הקלה בעניין, יש לצמצם את המעלית לתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א. בחזית צידית מזרחית ישנה חריגה של 2 מ' עבור עמודת ממ"ד - פורסמה הקלה רלוונטית -אין מניעה לאשר.

		חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח״ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ״ר המותרים מכוח תמ״א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצגת טבלה ע״ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, לבקשה קיים היתר קודם שבו ניתן לראות כי שטחי השירות קיימים – אין מניעה לאשר. -יש להציג בחישוב שטחי הדירות הקיימות שטחים עד 25 מ״ר כתוספות מכוח תמ״א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום). קומת עמודים מפולשת - מוצעת יח״ד חדשה מס׳ 11 בשטחים מתייתרים (ביטול מקלט ומחסנים קיימים) – לא ניתן לאשר את יח״ד זו מאחר ואינה מוצעת בתחום השטח המפולש כנדרש. יש להציע תכנון חלופי עבור היח״ד כך שיענה על המותר בהוראות תכנית 10038. מחסנים: תכנית החלה על המקום הינה 1042 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים. ע״פ היתר קודם, במבנה קיימים 3 מחסנים מאושרים. בבקשה מוצע שינוי מיקומם והרחבתם וכן תוספת של 8 מחסנים חדשים. סה״כ 11 מחסנים. -יש להציג גובה מחסנים עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ״ר. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע״פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – יש להטמיע בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר העומדת בנדרש בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. נגישות: מוצעת יח״ד בקומת עמודים מפולשת. בהמשך למפורט לעיל בעניין יח״ד זו ודרישה לשנות את מיקומה בהתאם להוראות תכנית 10038, יש לקבל אישור מורשה נגישות כי היח״ד המוצעת הינה מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. אישור זה יהא תנאי למתן היתר בנייה. עצים: התייחסות תכנון העיר: עצים - עצים המסומנים לכריתה מס׳ 3 ו4 רחוקים מבינוי. על מנת לא לפגוע בעצים אלו לא תוצע הנמכת חצר באזור זה. יש להוסיף נטיעת עצים כלפי רחוב.

		פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל, מים וגז. כמו כן, מוצעת הצמדת חצר משותפת עבור היח״ד, דירת היזם בקומת עמודים מפולשת. לא ניתן להצמיד את שטח הגינה כולה לדירת היזם. ניתן להעניק שטח גינה/מרוסן עד ל14 מ״ר באם לא יתקבלו הסכמות מלאות. באם יתקבלו הסכמות מלאות בעניין זה, החצר תחולק 50-50 בין דירת היזם וכלל הדיירים. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע״ג תכנית a.
הכנת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	22/07/2025	מובא להכרעת ועדה לעניין חניה: חו״ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 07/05/2025 ע״י שלומי רוטלוי: אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 5 יח״ד. סה״כ נדרש עבור קיים ומוצע: 16 מקו״ח. מוצע 9 מקו״ח ע״י מתקני חניה. יש לשלם קרם חניה עבור 7 מקו״ח החסרים – חניון בייט. תנאים להיתר: - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת״י בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. התייחסות תכנון עיר לחניה: מוצע מכפיל חניה על חשבון שטח חניה קיימת עפ״י היתר. נותן פתרון חלקי עבור יח״ד (9 חניות עבור 11 יח״ד). יש להציע פתרון חניה המאפשר מיקום המתנה בתחום המגרש ונותן מענה למקומות חניה עבור כל היח״ד. התייחסות אגף הרישוי: ע״פ ההרמוניקה שהוגשה, מוצעים 2 מכפילי חניה ובהם 8 מקו״ח, מוצעת חניית נכה נוספת במפלס 3.32-. סה״כ 9 חניות. ע״ג התכנית לא ברורה הגישה לחניות הנ״ל. יש להבהיר ע״ג התכנית.

		מובא להכרעת וועדה לעניין החניה. קווי בניין: קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ״א למעט ההקלות שצוינו לעיל. בחזית קדמית דרומית ישנה חריגה מינורית של 13 סמ׳ עבור פיר המעלית- לא פורסמה הקלה בעניין, יש לצמצם את המעלית לתחום קווי הבניין המותרים ע״פ תמ״א. בחזית צידית מערבית ישנה חריגה של 130 מ״ר עבור עמודת ממ״ד - פורסמה הקלה בעניין, ראה סעיף ממ״ד. בחזית צידית מזרחית ישנה חריגה של 2 מ׳ עבור עמודת ממ״ד - פורסמה הקלה רלוונטית -אין מניעה לאשר. בחזית דרומית מערבית ישנה חריגה של 2 מ׳ עד גבול מגרש עבור חדר אשפה – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח״ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ״ר המותרים מכוח תמ״א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצגת טבלה ע״ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, לבקשה קיים היתר קודם שבו ניתן לראות כי שטחי השירות קיימים – אין מניעה לאשר. -יש להציג בחישוב שטחי הדירות הקיימות שטחים עד 25 מ״ר כתוספות מכוח תמ״א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום). קומת עמודים מפולשת - מוצעת יח״ד חדשה מס׳ 11 בשטחים מתייתרים (ביטול מקלט ומחסנים קיימים) – לא ניתן לאשר את יח״ד זו מאחר ואינה מוצעת בתחום השטח המפולש כנדרש. יש להציע תכנון חלופי עבור היח״ד כך שיענה על המותר בהוראות תכנית 10038. מחסנים: תכנית החלה על המקום הינה 1042 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים. ע״פ היתר קודם, במבנה

		קיימים 3 מחסנים מאושרים. בבקשה מוצע שינוי מיקומם והרחבתם וכן תוספת של 8 מחסנים חדשים. סה״כ 11 מחסנים. -יש להציג גובה מחסנים עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ״ר. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע״פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – יש להטמיע בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר העומדת בנדרש בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. ממ״דים: חזית צידית מערבית - מוצעת עמודת ממ״ד בחריגה של 130 ס״מ מקו בניין תמ״א כך שנותר מרווח של 73 ס״מ עד לגבול החלקה. תכנון זה אינו מיטבי מאחר ומצמצם את המעבר, כמו כן פרופורציות של חדר הממ״ד לא מאפשרות חדר ברוחב מיטבי כפי שמוצע. בנוסף ע״פ מדיניות האגף, עדיפות לתכנון הממ״ד היא בחזית אחורית ובתחום קווי הבניין המאושרים. במקרה זה ניתן להציע את עמודת הממ״ד בחזית אחורית (צפונית) ע״מ לקבל תכנון מיטבי לחדרים ולאפשר מעבר – יש להציע את התכנון בהתאם. נגישות: מוצעת יח״ד בקומת עמודים מפולשת. בהמשך למפורט לעיל בעניין יח״ד זו ודרישה לשנות את מיקומה בהתאם להוראות תכנית 10038, יש לקבל אישור מורשה נגישות כי היח״ד המוצעת הינה מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. אישור זה יהא תנאי למתן היתר בנייה. עצים: התייחסות תכנון העיר: עצים - עצים המסומנים לכריתה מס׳ 3 ו41 רחוקים מבינוי. על מנת לא לפגוע בעצים אלו לא תוצע הנמכת חצר באזור זה. יש להוסיף נטיעת עצים כלפי רחוב. פיתוח שטח:

		מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל, מים וגז. כמו כן, מוצעת הצמדת חצר משותפת עבור היח״ד, דירת היזם בקומת עמודים מפולשת. לא ניתן להצמיד את שטח הגינה כולה לדירת היזם. ניתן להעניק שטח גינה/מרוסן עד ל14 מ״ר, יתר השטח יהיה גינה משותפת לכלל דיירי הבניין. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע״ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירת בבניין ודיירת בחלקה סמוכה). להלן עיקרי ההתנגדויות: התנגדות למיקום הממ״ד המוצע ע״י דיירת ברח׳ משולם ראט 3 – התקרבות של פחות ממטר לגבול החלקה ו-3 מטרים למרפסת המתנגדת. בנוסף מתנגדת למתן פטור חניה עקב מצוקת חניה שכבר קיימת היום. התנגדות לפתרון החניה המוצע ע״י מכפילים. התנגדות להריסת המרפסת הקיימת (התנגדות מאת דיירת הבניין). התנגדות להשתלטות שטח ציבורי כגון גינה, חצר וחניה לטובת דירת היזם. טענה לתכנון פנימי לא מיטבי. טענה לקושי בזמן הבניה עקב מצב בריאותי לא טוב.
חוות דעת תכנונית	22/07/2025	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: ג30341

		תחילת תוקף: ייעוד הקרקע: חו״ד מחלקות העיריה: חו״ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 07/05/2025 ע״י שלומי רוטלוי: אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 5 יח״ד. סה״כ נדרש עבור קיים ומוצע: 16 מקו״ח. מוצע 9 מקו״ח ע״י מתקני חניה. יש לשלם קרם חניה עבור 7 מקו״ח החסרים – חניון בייט. תנאים להיתר: - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת״י בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. התייחסות תכנון עיר לחניה: מוצע מכפיל חניה על חשבון שטח חניה קיימת עפ״י היתר. נותן פתרון חלקי עבור יח״ד (9 חניות עבור 11 יח״ד). יש להציע פתרון חניה המאפשר מיקום המתנה בתחום המגרש ונותן מענה למקומות חניה עבור כל היח״ד. התייחסות אגף הרישוי: ע״פ ההרמוניקה שהוגשה, מוצעים 2 מכפילי חניה ובהם 8 מקו״ח, מוצעת חניית נכה נוספת במפלס 3.32-. סה״כ 9 חניות. ע״ג התכנית לא ברורה הגישה לחניות הנ״ל. יש להבהיר ע״ג התכנית. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה. חו״ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. מיום 22/04/2025 ע״י שילת קורז׳בסקי. חו״ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 22/04/2025

		ע״י מזרחי שני – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1,000 ליטר. חו״ד מחלקת שפ״ע: לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. מיום 1/7/2025 ע״י ענבל כהנה. חו״ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. מיום 07/07/2025 ע״י אלגרבלי טליה. חו״ד הנדסית: התקבלה חו״ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 30/12/2024 ע״י שרעבי איתי. מדיניות תכנונית: תכנית מתאר 2000/ תכנית אב: אזור מגורים עירוני עד 6 קומות 240% בניה הבקשה תואמת: לעניין קומות, וחורגת בכ-20 % ב אחוזי בנייה, חורגת בכל קווי בניין (לפרט את הפער ביחס למדיניות, תואמת קווי בניין תמ״א למעט חזית מערבית לעניין ממ״ד בגודל מינימלי. 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). תקן חנייה עירוני – גבוה. חוות דעת מחלקת רישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: -בנית תוספות בהתאם לתמ״א 38 ותכנית 10038 -חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. -בניית מרפסות זיז בעומק 2.00 מ׳ במקום 1.5 מ״ כמותר. -בניית ממ״דים מחוץ לקווי הבנין ובמרחק של 80 ס״מ מגבול החלקה חזית צפון מערבית, וחזית דרום מערבית במרחק של 2.60 מ׳.

		-בנית מחסנים בשטח של עד 20 מ״ר במקום 8% כמותר. -הרחבות למבנה קיים, תוספות ממ״דים ותוספת קומות בהתאם לתמ״א 38. -הקלה מקו בנין עבור הרחבות דיור ומרפסות במרחק של עד 40% מגבול החלקה. -הקלה בדבר תוספת 5 יח״ד חדשות בנוסף ל-6 יח״ד קיימות. הקלה בדבר תוספת 2 קומות חדשות מעל 3 קומות קיימות ותוספת יח״ד בקומת מרתף. קווי בניין: קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ״א למעט ההקלות שצוינו לעיל. בחזית קדמית דרומית ישנה חריגה מינורית של 13 סמ׳ עבור פיר המעלית- לא פורסמה הקלה בעניין, יש לצמצם את המעלית לתחום קווי הבניין המותרים ע״פ תמ״א. בחזית צידית מערבית ישנה חריגה של 130 מ״ר עבור עמודת ממ״ד - פורסמה הקלה בעניין, ראה סעיף ממ״ד. בחזית צידית מזרחית ישנה חריגה של 2 מ׳ עבור עמודת ממ״ד - פורסמה הקלה רלוונטית -אין מניעה לאשר. בחזית דרומית מערבית ישנה חריגה של 2 מ׳ עד גבול מגרש עבור חדר אשפה – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח״ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ״ר המותרים מכוח תמ״א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצגת טבלה ע״ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, לבקשה קיים היתר קודם שבו ניתן לראות כי שטחי השירות קיימים – אין מניעה לאשר. -יש להציג בחישוב שטחי הדירות הקיימות שטחים עד 25 מ״ר כתוספות מכוח תמ״א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום).

		קומת עמודים מפולשת - מוצעת יח״ד חדשה מס׳ 11 בשטחים מתייתרים (ביטול מקלט ומחסנים קיימים) – לא ניתן לאשר את יח״ד זו מאחר ואינה מוצעת בתחום השטח המפולש כנדרש. יש להציע תכנון חלופי עבור היח״ד כך שיענה על המותר בהוראות תכנית 10038. קומות חדשות: קומה ג׳ ו-ד׳ מוצעות 2 קומות חדשות מלאות ובהן 4 יח״ד, 2 יח״ד בכל קומה. 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. מחסנים: תכנית החלה על המקום הינה 1042 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים. ע״פ היתר קודם, במבנה קיימים 3 מחסנים מאושרים. בבקשה מוצע שינוי מיקומם והרחבתם וכן תוספת של 8 מחסנים חדשים. סה״כ 11 מחסנים. -יש להציג גובה מחסנים עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ״ר. מרפסות: מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ׳ ובתוך קו בניין תמ״א – ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע״פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – יש להטמיע בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר העומדת בנדרש בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

		ממ״דים: חזית צידית מערבית - מוצעת עמודת ממ״ד בחריגה של 130 ס״מ מקו בניין תמ״א כך שנותר מרווח של 73 ס״מ עד לגבול החלקה. תכנון זה אינו מיטבי מאחר ומצמצם את המעבר, כמו כן פרופורציות של חדר הממ״ד לא מאפשרות חדר ברוחב מיטבי כפי שמוצע. בנוסף ע״פ מדיניות האגף, עדיפות לתכנון הממ״ד היא בחזית אחורית ובתחום קווי הבניין המאושרים. במקרה זה ניתן להציע את עמודת הממ״ד בחזית אחורית (צפונית) ע״מ לקבל תכנון מיטבי לחדרים ולאפשר מעבר – יש להציע את התכנון בהתאם. מעליות ומדרגות: מוצעת מעלית חיצונית חדשה והרחבת מבואה ומדרגות קיימות. מנגיש את כל יח״ד הקיימות והחדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום פיר המעלית לתחום קווי הבניין המאושרים. נגישות: מוצעת יח״ד בקומת עמודים מפולשת. בהמשך למפורט לעיל בעניין יח״ד זו ודרישה לשנות את מיקומה בהתאם להוראות תכנית 10038, יש לקבל אישור מורשה נגישות כי היח״ד המוצעת הינה מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. אישור זה יהא תנאי למתן היתר בנייה. תברואה: מוצעים 2 פחים בנפח 1,1000 ליטר. ע״פ הנחיות מחלקת תברואה נדרשים 2 פחים בנפח 1,000 ליטר כנדרש. פתרון התברואה משולב בתוך גדר ופתחי האשפה הינם בניצב לרחוב משולם ראט, גובה חדר האשפה 2.16+ - אין מניעה לאשר. עצים: התייחסות תכנון העיר: עצים - עצים המסומנים לכריתה מס׳ 3 ו4 רחוקים מבינוי. על מנת לא לפגוע בעצים אלו לא תוצע הנמכת חצר באזור זה. יש להוסיף נטיעת עצים כלפי רחוב.

		פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל, מים וגז. כמו כן, מוצעת הצמדת חצר משותפת עבור היח"ד, דירת היזם בקומת עמודים מפולשת. לא ניתן להצמיד את שטח הגינה כולה לדירת היזם. ניתן להעניק שטח גינה/מרוסן עד ל14 מ"ר, יתר השטח יהיה גינה משותפת לכלל דיירי הבניין. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירת בבניין ודיירת בחלקה סמוכה). להלן עיקרי ההתנגדויות: התנגדות למיקום הממ"ד המוצע ע"י דיירת ברח' משולם ראט 3 – התקרבות של פחות ממטר לגבול החלקה ו-3 מטרים למרפסת המתנגדת. בנוסף מתנגדת למתן פטור חניה עקב מצוקת חניה שכבר קיימת היום. התנגדות לפתרון החניה המוצע ע"י מכפילים. התנגדות להריסת המרפסת הקיימת (התנגדות מאת דיירת הבניין). התנגדות להשתלטות שטח ציבורי כגון גינה, חצר וחניה לטובת דירת היזם. טענה לתכנון פנימי לא מיטבי. טענה לקושי בזמן הבניה עקב מצב בריאותי לא טוב.

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/04/2025	בנית תוספות בהתאם לתמ״א 38 ותכנית 10038 -חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. בניית מרפסות זיז בעומק 2.00 מ״ במקום 1.5 מ״ כמותר. בניית ממ״דים מחוץ לקווי הבנין ובמרחק של 80 ס״מ מגבול החלקה חזית צפון מערבית, וחזית דרום מערבית במרחק של 2.60 מ״ בנית מחסנים בשטח של עד 20 מ״ר במקום 8% כמותר. הרחבות למבנה קיים, תוספות ממ״דים ותוספת קומות בהתאם לתמ״א 38 הקלה מקו בנין עבור בהרחבות דיור ומרפסות במרחק של עד 40% מגבול החלקה. הקלה בדבר תוספת 5 יח״ד חדשות בנוסף ל-6 יח״ד קיימות הקלה בדבר תוספת 2 קומות חדשות מעל 3 קומות קיימות ותוספת יח״ד בקומת מרתף.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לת"י.	
16	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז.	
17	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר	
18	תשלום קרן חניה עבור 7 מקו"ח בחניון בייט	
19	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
20	תצהיר חתום של מתכנן השלד	

21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
22	אישור סופי הסדרי תנועה	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולעניין חריגה ממדיניות:

חו"ד הסדרי תנועה:

התקבל נספח תנועה מאושר מאת מחלקת תושי"ה (מתויק בארכיב אופטי) מיום 31/12/25, בו מופיעות 10 מקו"ח וביטול חניית נכה בהתאם למוצע בהרמוניקה המתוקנת בבקשה.

התקבלה חוו"ד הסדרי תנועה מיום 31/12/25 מאת בתאל זבריקו:

אין התנגדות לתכנית. סה"כ נדרש עבור קיים ומוצע 18 מקו"ח. מוצע 10 מק"ח ע"י מתקני חניה.
יש לשלם קרן חניה עבור 8 מקו"ח החסרים – חניון בייט.

מדיניות תכנונית:

תכנית מתאר 2000/ תכנית אב: אזור מגורים עירוני עד 6 קומות 240% בניה

הבקשה תואמת: לעניין קומות, וחורגת בכ-20 % ב אחוזי בנייה, חורגת בכל קווי בניין (לפרט את הפער ביחס למדיניות , תואמת קווי בניין תמ"א למעט חזית מערבית לעניין ממ"ד בגודל מינימלי.

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).

תקן חנייה עירוני – גבוה.

קווי בניין:

קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית.

הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט ההקלות שצוינו לעיל.

בחזית צידית מערבית ישנה חריגה של 130 מ"ר עבור עמודת ממ"ד - פורסמה הקלה בעניין, ראה סעיף ממ"ד.

בחזית צידית מזרחית ישנה חריגה של 2 מ' עבור עמודת ממ"ד - פורסמה הקלה רלוונטית -אין מניעה לאשר.

בחזית דרומית מערבית ישנה חריגה של 2 מ' עד גבול מגרש עבור חדר אשפה – כמותר בהתאם לתכנית 2300.

חישוב שטחים:

קומת עמודים מפולשת - מוצעת יח"ד חדשה מס' 11 בשטחים מתייתרים (ביטול מקלט ומחסנים קיימים) – הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להחלטת ועדה מיום 29/07/2025 התואמת תכנית 10038 כך שיח' הדיור בקומה המפולשת מוצעת כמותר.

מחסנים:

תכנית החלה על המקום הינה 1042 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים. ע"פ היתר קודם, במבנה קיימים 3 מחסנים מאושרים. בבקשה מוצע שינוי מיקומם והרחבתם וכן תוספת של 8 מחסנים חדשים. סה"כ 11 מחסנים.

ניקוז מי נגר:

50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הסכמה המוצגת בהרמוניקה המתוקנת אינה ברורה ואינה תואמת את נתוני המגרש ע"פ מפת המדידה - יש להטמיע בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר העומדת בנדרש בהתאם לסעיף 6.19 בתכנית 10038.

נגישות:

מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת. יש להמציא אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר.

עצים:

התייחסות תכנון העיר:

עצים - עצים המסומנים לכריתה מס' 3 ו4 רחוקים מבינוי. על מנת לא לפגוע בעצים אלו לא תוצע הנמכת חצר באזור זה. יש להוסיף נטיעת עצים כלפי רחוב.

פיתוח שטח:

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל. יש להציג מיקום צובר/בלוני גז.

חצרות:

החצרות תוקנו בהתאם להחלטת ועדה מיום 29/07/2025, מוצגת ע"ג ההרמוניקה תכנית פיתוח עם חלוקה שוויונית כך ש-50% משטח החצר לטובת היזם ו-50% לטובת הדיירים. ע"ג ההרמוניקה מוצגות חתימות כלל הדיירים, הרמוניקה מתוייקת בארכיב האופטי.

סימונים גרפיים:

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2020/0440.01**
מספר סידורי	**40**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**שינויים ללא תוספת שטחים, תוכנית שינויים לתמ"א 38, עבודות הריסה, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תכנית שינויים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה יסודות שיתוף חברה לבניה יסודות שיתוף**
עורך הבקשה	**אדריכל קרניאל שגית**
מתכנן השלד	**מהנדס אשכנזי מאיר**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

תל חי 3 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	59	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1110	תחילת תוקף	18/09/1963			
1110	תחילת תוקף	18/09/1963			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	ג59	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 2020/440.1 / תל חי 3 קטמון הישנה - שינויים לתמ"א 38/1

מהות הבקשה:

בתאריך 07/01/2024 הופק היתר בניה בתיק מס' 2020/440 עבור תוספת 25 מ"ר ל9 דירות קיימות ו5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 בהתאם לתכנית 10038

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

השינויים המוצעים במסגרת הבקשה:

קומת מחסנים, מפלס 2.48-:

הפיכת שטח מעבר למחסן ושינוי בתכנון וקירות מחסנים מערביים.

הרחבת מבואה לצורך שינוי מיקום חדר מונים בתחום קירות קיימים.

ביטול 5 מחסנים מזרחיים.

אטימת פתחים.

קומת כניסה, מפלס 0.00+:

תוספת מדרגות חיצוניות ודלת כניסה לבניין מכיוון מזרח.

שינוי מיקום מונה מים מחזית צפונית לחזית מזרחית.

שינוי מיקום נישת בלוני גז בחזית צפונית.

הגבהת חלק מגדר צפונית קיימת.

לא מוצעים שינויים נוספים מעבר למפורט לעיל.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: קומת מחסנים, מפלס 2.48-: הפיכת שטח מעבר למחסן ושינוי בתכנון וקירות מחסנים מערביים – בתחום בינוי קיים וללא תוספת שטחים, כמותר. הרחבת מבואה ושינוי מיקום חדר מונים בתחום קירות קיימים – מדובר בהצרחת שטח, כמותר. ביטול 5 מחסנים מזרחיים – כעת בבקשה סה"כ 8 מחסנים - כמותר. אטימת פתחים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר.

		קומת כניסה, מפלס 0.00+ : תוספת מדרגות חיצוניות ודלת כניסה לבניין מכיוון מזרח – כמותר. שינוי מיקום מונה מים מחזית צפונית לחזית מזרחית, שינוי מיקום נישת בלוני גז בחזית צפונית והגבהת חלק מגדר צפונית קיימת – אין מניעה לאשר שינויים בפיתוח בכפוף להנחיות מרחביות. אישורי מחלקות העיריה : אישור בקרה הנדסית – לא נדרש. מדובר בבקשה לשינויים קלים ללא תוספת שטחים. אישור שימור : הופק טופס פטור ע"י קארין הלוי, מיום 08/07/2026. אדריכל העיר – יש להשלים כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים : יש לבצע תיקונים לפי הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	02/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף :

		27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד חוות דעת אגף הרישוי: קומת מחסנים, מפלס 2.48-: הפיכת שטח מעבר למחסן ושינוי בתכנון וקירות מחסנים מערביים – בתחום בינוי קיים וללא תוספת שטחים, כמותר. הרחבת מבואה ושינוי מיקום חדר מונים בתחום קירות קיימים – מדובר בהצרחת שטח, כמותר. ביטול 5 מחסנים מזרחיים – כעת בבקשה סה"כ 8 מחסנים - כמותר. אטימת פתחים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר. קומת כניסה, מפלס 0.00+: תוספת מדרגות חיצוניות ודלת כניסה לבניין מכיוון מזרח – כמותר. שינוי מיקום מונה מים מחזית צפונית לחזית מזרחית, שינוי מיקום נישת בלוני גז בחזית צפונית והגבהת חלק מגדר צפונית קיימת – אין מניעה לאשר שינויים בפיתוח בכפוף להנחיות מרחביות. אישורי מחלקות העיריה: אישור בקרה הנדסית – לא נדרש. מדובר בבקשה לשינויים קלים ללא תוספת שטחים. אישור שימור: הופק טופס פטור ע"י קארין הלוי, מיום 08/07/2026. אדריכל העיר – יש להשלים כתנאי למתן היתר.

		התנגדויות : לא בוצע הליך פרסומי, אין הקלות בבקשה. ע"פ נתוני המערכת בשלב פתיחת התיק הושלמו 100% הסכמות. לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים : יש לבצע תיקונים לפי הרמוניקה a.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קומת מחסנים, מפלס 2.48- :

הפיכת שטח מעבר למחסן ושינוי בתכנון וקירות מחסנים מערביים – בתחום בינוי קיים וללא תוספת שטחים, כמותר.

הרחבת מבואה ושינוי מיקום חדר מונים בתחום קירות קיימים – מדובר בהצרחת שטח, כמותר.

ביטול 5 מחסנים מזרחיים – כעת בבקשה סה"כ 8 מחסנים - כמותר.

אטימת פתחים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר.

קומת כניסה, מפלס 0.00+ :

תוספת מדרגות חיצוניות ודלת כניסה לבניין מכיוון מזרח – כמותר.

שינוי מיקום מונה מים מחזית צפונית לחזית מזרחית, שינוי מיקום נישת בלוני גז בחזית צפונית והגבהת חלק מגדר צפונית קיימת – אין מניעה לאשר שינויים בפיתוח בכפוף להנחיות מרחביות.

אישורי מחלקות העיריה:

אישור בקרה הנדסית – לא נדרש. מדובר בבקשה לשינויים קלים ללא תוספת שטחים.

אישור שימור: הופק טופס פטור ע"י קארין הלוי, מיום 08/07/2026.

אדריכל העיר – יש להשלים כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים:

יש לבצע תיקונים לפי הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2024/0600.00**
מספר סידורי	**41**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הריסת בנין קיים , תוך שימור חזיתות , ובנית בנין חדש בן 4 קומות הכולל 8 יח"ד לפי תמ"א 38 2 ותכ"" 10038**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**יזדי מאיר אליהו**
עורך הבקשה	**שפירא יצחק**
מתכנן השלד	**נסים פז שלמה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

רייכמן 45 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	109	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30087ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3909	תחילת תוקף	07/01/1990			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994	109ר	אזור מגורים מיוחד	151

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/600 רח' רייכמן 45, בית ישראל – תמ"א 2/38 הריסה ובניה

גוש : 30087

חלקה : 109

מהות הבקשה :

מדובר בהריסת מבנה קיים תוך שימור חזית היסטורית לצד צפון לרחוב שאול עבוד, והקמת מבנה בעל 2 אגפים המחוברים בגרם מדרגות ומעלית בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף וגג רעפים לכיוון רחוב שאול עבוד ו-5 קומות לרחוב רייכמן.

במסגרת הבקשה מוצעות 8 יח״ד חדשות וגג רעפים. בהתאם לתמ״א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

במסגרת הבקשה מוצע שימור חזית צפונית בבניין החדש המוצע.

קומת 2-, מפלס 5.00- : מוצעת קומה חדשה ובה 6 מחסנים, מבואה, מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומה 1-, מפלס 2.50- : מוצעת קומה חדשה אשר בחלקה הדרומי יח״ד אחת הכוללת ממ״ד, גישה ליח״ד זו מרח׳ רייכמן. בחלקה הצפוני מוצעים 3 מחסנים. מוצע לובי כניסה, המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת כניסה, מפלס 0.00+ : מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח״ד הכוללות ממ״ד. כניסה ליח״ד מס׳ 3 מרחוב שאול עבוד. מוצע שימור חזית צפונית. מוצע מבואה המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף.

תכנית קומה א׳, מפלס 3.15+ : מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח״ד הכוללות ממ״ד ומרפסת זיז אשר בחלקה מקורה. מוצע מבואה, המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף.

תכנית קומה ב׳, מפלס 6.30+ : מוצע קומה חדשה אשר לצד דרום מוצע מפלסה התחתון של דירת הדופלקס הכוללת ממ״ד ומרפסת זיז. ולצד צפון מוצע יח״ד אחת הכוללת ממ״ד ומרפסת זיז אשר בחלקה מקורה. מוצע מבואה, המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף.

תכנית קומה ג׳, מפלס 9.45+ : מוצע קומה חדשה אשר לצד צפון מוצע מפלסה התחתון של דירת הדופלקס הכוללת ממ״ד ומרפסת זיז. ולצד צפון מפלסה העליון של דירת הדופלקס. מוצע גג רעפים אשר בחלקו גג טכני. מוצע מבואה, המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף.

תכנית חלל גג רעפים, מפלס 12.60+ : מוצע מפלסה העליון של יח״ד הדופלקס בחלל גג רעפים.

היתרים קודמים:

מועד הקמת המבנה: עפ״י תיק התיעוד נראה כי המבנה קיים בתצ״א משנת 1939.

רקע סטטוטורי:

-תכנית מס׳ 4383 משנת 1994 – אזור מגורים מיוחד (כפיפות ל3909)

-תכנית מס׳ 3909 משנת 1990 – אזור מגורים מיוחד (כפיפות למתאר).

-תכנית מתאר 62.

התקבלה חוות דעת מאת אילנה מכחל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	07/09/2026	הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים : אישור שימור : לא הופנה בעת פתיחת הבקשה, יש להשלים אישור במערכת כתנאי לבקרה מרחבית לדיון נוסף. לאחר השלמת התנאי תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה : חו״ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 27/07/26 ע״י לירון : אין התנגדות לתכנית. תמ״א 38-2 הריסה ובנית יח״ד חדשות . עבור 8 יח״ד דרוש 8מ״ח בתקן מלא אחרי הקלה של 50% מהתקן המלא בבניין לשימור דרוש סה״כ 4 מ״ח לא מוצע מ״ח עבור 8 יח״ד , אין אפשרות להוסיף מ״ח חדשי ם ע״פ תבע החלה במקום מס׳ 4383 סעיף 16 ג- בחלקות שאין אפשרות להסדיר בהן מקום חניה אין צורך באישור חניה עליהן של אגף התנועה בשלב מתן היתר . קווי בניין : קווי בניין המותרים ע״פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית ודרומית – 3 מ׳ מגבול המגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ׳ מגבול המגרש. *המבנה הינו היסטורי. קווי הבניין המוצעים בבקשה : קווי הבניין המוצעים בבקשה הינם בהתאמה לקונטור מבנה קיים בחזית צפונית (רחוב שאול עבוד) וחזיתות מזרחית ומערבית – שהינן בקו בניין 0.

		קו בניין קדמי דרומי (רחוב רייכמן) – מוצע גם הוא בקו 0, כמותר בהתאם לאופי הבניינים הקיימים ברחוב. -יש להציג בהרמוניקה חזית וחתך רחוב. שטחי בניה: שטחים עיקריים: עיקרי מותר לבינוי: 345.95 מ״ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה: 346.40 מ״ר. חריגה – יש לצמצם בהתאם לסל הזכויות המותר מכוח תכנית 10038. -ישנם שטחים שחושבו כעיקרי במקום שירות וכנראה שמכאן החריגה, יש לדייק את חישוב השטחים . שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ״י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות מבואות ומעברים. -שטח חלל כפול – יש לחשב במפלס תחתון בלבד. -שטח מבואה ומדרגות משותפים במפלס 9.45+ -לא חושב ויש לחשבו. מרפסות: תכנית החלה בחלקה הינה 3909, אשר מתייחסת למרפסות. תקנון סעיף י״א: ״תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.0 מ׳ מעל לדרך ציבורית ובעומק של עד 1.5 בתוך שטח החלקה (נספח מס 11) באופי הבינוי הקיים״. -חזית קדמית צפונית (לרחוב שאול עבוד) – מוצעות מרפסות זיז בקומות א׳-ג׳ בחריגה של 1.5 מ׳ מקו בניין תמ״א 38 ובתחום החלקה – כמותר ע״פ תב״ע. -חזית קדמית דרומית (לרחוב רייכמן) - מוצעות מרפסות זיז בקומות א׳-ב׳ בחריגה של 1.5 מ׳ מקו בניין תמ״א 38 מעבר לגבול המגרש ומעל דרך – יש לצמצם מרפסות מעל דרך לעומק של 1 מ׳ לפי הוראות התכנית. -ע״פ נספח התכנית, בכל מרפסות הזיז יש לשמור על מרחק

		מפינות הבניין – יש לתקן בהתאם. מחסנים: תכנית החלה במגרש 4383 כפופה לתכנית 3909 אשר אינה מתייחסת למחסנים וכפופה לתכנית המתאר, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים: בבקשה מוצעים 9 מחסנים (עבור 8 יח״ד) ב-2 קומות מרתף. על המחסנים לעמוד ב8% - כלומר בשטח של 35.31 מ״ר. בבקשה מוצעים מחסנים בסך 146.28 מ״ר, פורסמה הקלה למחסנים עד 20 מ״ר – עומד במותר. - אין להציע מחסנים מעבר למס׳ יח״ד - יש לתכנן 8 מחסנים בלבד. -יש לציין גובה מחסן (עד 2.20+ מ׳). עצים: חוו״ד תכנון: יש לחייב נטיעה של עץ בוגר בחזית קדמית צפונית כלפי רחוב עבוד. התייחסות רישוי: אין עצים בחלקה. התכנית החלה מתירה קוו בניין אפס ב-3 חזיתות. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: הוצג מיקום גז. -יש להציג תכנית פיתוח שטח צבועה מפורטת הכוללת מיקום גמל מים, חשמל ותקשורת. חשמל: חוו״ד תכנון עיר: חברת החשמל- בהתאם לחוו״ד חב׳ חשמל - אספקת חשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה בכתובת שמואל הנביא 40. סימונים גרפיים:

		-על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג הרמוניקה a. -יש להטמיע הדמיות בהרמוניקה.
חוות דעת תכנונית	07/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383 תחילת תוקף: 28/10/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 27/07/26 ע"י לירון: אין התנגדות לתכנית. תמ"א 38-2 הריסה ובנית יח"ד חדשות . עבור 8 יח"ד דרוש 8מ"ח בתקן מלא אחרי הקלה של 50% מהתקן המלא בבניין לשימור דרוש סה"כ 4 מ"ח לא מוצע מ"ח עבור 8 יח"ד , אין אפשרות להוסיף מ"ח חדשי ם ע"פ תבע החלה במקום מס' 4383 סעיף 16 ג- בחלקות שאין אפשרות להסדיר בהן מקום חניה אין צורך באישור חניה עליהן של אגף התנועה בשלב מתן היתר . בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי . חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. מיום 11/03/2026 ע"י שילת קורזובסקי.

		חו״ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 07/06/2026 ע״י מזרחי שני : שיטת פינוי האשפה באמצעות נקודת ריכוז לדחסנית 8 קוב הממוקמת בבית ישראל יוסף קארו. חו״ד מחלקת שפ״ע : לאשר את הבקשה. מיום 17/06/2026 ע״י כהנה ענבל. חו״ד מחלקת שימור : לא הופנה בעת פתיחת הבקשה, יש להשלים אישור במערכת כתנאי לבקרה מרחבית. חו״ד הנדסית : התקבלה חו״ד ממשרד שמעוני שחם בתאריך 25/02/2025 ע״י שרעבי איתי. על פיה ניתן לקדם את התיק במח׳ הרישוי. חו״ד ועדה מחוזית : ע״פ חו״ד תכנון עיר, לא התקבלה תגובת הועדה המחוזית תוך 45 יום. חו״ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : מדיניות תכנונית : מע״ר צפון עד 4 קומות וגג רעפים לא בשימוש. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת בהתאם למדיניות מע״ר צפון, מוצע 4 קומות לכל חזית. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5-4 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 4-3 קומות, ובגובה ממוצע של 3 קומות (נתונים ע״פ gis). חו״ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בנין קיים ובנית בנין חדש בן 4 קומות הכולל 8 יח״ד לפי תמ״א 38 2 ותמ״א 10038 הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לרוב הבנינים בין צומת לצומת . הקלה בדבר בניה בקיר משותף .

		הריסת בנין קיים בן קומה 1 ויח״ד אחת, ובניית בנין חדש בן 8 קומות וגג רעפים, ובו 8 יח״ד . מחסנים בגודל עד 20 מ״ר ליח״ד . מרפסות מעל דרך ברוחב 120 ס״מ . קווי בניין : קווי בניין המותרים ע״פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית ודרומית – 3 מ׳ מגבול המגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ׳ מגבול המגרש. *המבנה הינו היסטורי. קווי הבניין המוצעים בבקשה : קווי הבניין המוצעים בבקשה הינם בהתאמה לקונטור מבנה קיים בחזית צפונית (רחוב שאול עבוד) וחזיתות מזרחית ומערבית – שהינן בקו בניין 0. קו בניין קדמי דרומי (רחוב רייכמן) – מוצע גם הוא בקו 0, כמותר בהתאם לאופי הבניינים הקיימים ברחוב. -יש להציג בהרמוניקה חזית וחתך רחוב. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי : 345.95 מ״ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה : 346.40 מ״ר. חריגה – יש לצמצם בהתאם לסל הזכויות המותר מכוח תכנית 10038. -ישנם שטחים שחושבו כעיקרי במקום שירות וכנראה שמכאן החריגה, יש לדייק את חישוב השטחים . שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ״י התקנות - שטחי מיגון, חדר

		מדרגות מבואות ומעברים. -שטח חלל כפול – יש לחשב במפלס תחתון בלבד. -שטח מבואה ומדרגות משותפים במפלס 9.45+ -לא חושב ויש לחשבו. מרפסות: תכנית החלה בחלקה הינה 3909, אשר מתייחסת למרפסות. תקנון סעיף י״א :״תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.0 מ׳ מעל לדרך ציבורית ובעומק של עד 1.5 בתוך שטח החלקה (נספח מס 11) באופי הבינוי הקיים״. -חזית קדמית צפונית (לרחוב שאול עבוד) – מוצעות מרפסות זיז בקומות א׳-ג׳ בחריגה של 1.5 מ׳ מקו בניין תמ״א 38 ובתחום החלקה – כמותר ע״פ תב״ע. -חזית קדמית דרומית (לרחוב רייכמן) - מוצעות מרפסות זיז בקומות א׳-ב׳ בחריגה של 1.5 מ׳ מקו בניין תמ״א 38 מעבר לגבול המגרש ומעל דרך – יש לצמצם מרפסות מעל דרך לעומק של 1 מ׳ לפי הוראות התכנית. -ע״פ נספח התכנית, בכל מרפסות הזיז יש לשמור על מרחק מפינות הבניין – יש לתקן בהתאם. מחסנים: תכנית החלה במגרש 4383 כפופה לתכנית 3909 אשר אינה מתייחסת למחסנים וכפופה לתכנית המתאר, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים: בבקשה מוצע ים 9 מחסנים (עבור 8 יח״ד) ב -2 קומות מרתף. על המחסנים לעמוד ב8% - כלומר בשטח של 35.31 מ״ר. בבקשה מוצעים מחסנים בסך 146.28 מ״ר , פורסמה הקלה למחסנים עד 20 מ״ר – עומד במותר. - אין להציע מחסנים מעבר למס׳ יח״ד - יש לתכנן 8 מחסנים בלבד. -יש לציין גובה מחסן (עד 2.20+ מ׳).

		תברואה: לפי אישור מח' תברואה: שיטת פינוי האשפה באמצעות נקודת ריכוז לדחסנית 8 קוב הממוקמת בבית ישראל יוסף קארו. עצים: חוו"ד תכנון: יש לחייב נטיעה של עץ בוגר בחזית קדמית צפונית כלפי רחוב עבוד. התייחסות רישוי: אין עצים בחלקה. התכנית החלה מתירה קוו בניין אפס ב-3 חזיתות. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: הוצג מיקום גז. -יש להציג תכנית פיתוח שטח צבועה מפורטת הכוללת מיקום גמל מים, חשמל ותקשורת. חשמל: חוו"ד תכנון עיר: חברת החשמל- בהתאם לחוו"ד חב' חשמל - אספקת חשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה בכתובת שמואל הנביא 40. ניקוז מי נגר: יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- הוצגה סכמה בהרמוניקה העונה על הדרישה. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים:

		-על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע״ג הרמוניקה a. -יש להטמיע הדמיות בהרמוניקה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/01/2026	הריסת בנין קיים ובנית בנין חדש בן 4 קומות הכולל 8 יח״ד לפי תמ״א 38 2 ותכ״ 10038 הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לרוב הבנינים בין צומת לצומת. הקלה בדבר בניה בקיר משותף. הריסת בנין קיים בן קומה 1 ויח״ד אחת, ובניית בנין חדש בן 8 קומות וגג רעפים, ובו 8 יח״ד. מחסנים בגודל עד 20 מ״ר ליח״ד. מרפסות מעל דרך ברוחב 120 ס״מ.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח 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	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
18	במידה ולא מוצע שינוי תנועתי אין מניעה לשחרר בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה.	
19	אישור מחלקת השימור	
20	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 להצהר	
21	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
22	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	

<u>המלצת האגף</u>
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים:

אישור שימור:

לא הופנה בעת פתיחת הבקשה, יש להשלים אישור במערכת כתנאי לבקרה מרחבית לדיון נוסף.

לאחר השלמת התנאי תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה:

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 27/07/26 ע"י לירון:

אין התנגדות לתכנית.

תמ"א 38-2 הריסה ובנית יח"ד חדשות . עבור 8 יח"ד דרוש 8מ"ח בתקן מלא

אחרי הקלה של 50% מהתקן המלא בבניין לשימור דרוש סה"כ 4 מ"ח

לא מוצע מ"ח עבור 8 יח"ד , אין אפשרות להוסיף מ"ח חדשי ם

ע"פ תבע החלה במקום מס' 4383 סעיף 16 ג- בחלקות שאין אפשרות להסדיר בהן מקום חניה אין צורך באישור חניה עליהן של אגף התנועה בשלב מתן היתר .

קווי בניין:

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

חזית קדמית צפונית ודרומית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש.

*המבנה הינו היסטורי.

קווי הבניין המוצעים בבקשה:

קווי הבניין המוצעים בבקשה הינם בהתאמה לקונטור מבנה קיים בחזית צפונית (רחוב שאול עבוד) וחזיתות מזרחית ומערבית – שהינן בקו בניין 0.

קו בניין קדמי דרומי (רחוב רייכמן) – מוצע גם הוא בקו 0, כמותר בהתאם לאופי הבניינים הקיימים ברחוב.

-יש להציג בהרמוניקה חזית וחתך רחוב.

שטחי בניה:

שטחים עיקריים:

עיקרי מותר לבינוי: 345.95 מ״ר.

שטח עיקרי המוצע בבקשה: 346.40 מ״ר. חריגה – יש לצמצם בהתאם לסל הזכויות המותר מכוח תכנית 10038.

-ישנם שטחים שחושבו כעיקרי במקום שירות וכנראה שמכאן החריגה, יש לדייק את חישוב השטחים .

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ״י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות מבואות ומעברים.

-שטח חלל כפול – יש לחשב במפלס תחתון בלבד.

-שטח מבואה ומדרגות משותפים במפלס 9.45+ -לא חושב ויש לחשבו.

מרפסות:

תכנית החלה בחלקה הינה 3909, אשר מתייחסת למרפסות.

תקנון סעיף י״א: ״תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.0 מ׳ מעל לדרך ציבורית ובעומק של עד 1.5 בתוך שטח החלקה (נספח מס 11) באופי הבינוי הקיים״.

-חזית קדמית צפונית (לרחוב שאול עבוד) – מוצעות מרפסות זיז בקומות א׳-ג׳ בחריגה של 1.5 מ׳ מקו בניין תמ״א 38 ובתחום החלקה – כמותר ע״פ תב״ע.

-חזית קדמית דרומית (לרחוב רייכמן) - מוצעות מרפסות זיז בקומות א׳-ב׳ בחריגה של 1.5 מ׳ מקו בניין תמ״א 38 מעבר לגבול המגרש ומעל דרך – יש לצמצם מרפסות מעל דרך לעומק של 1 מ׳ לפי הוראות התכנית.

-ע״פ נספח התכנית, בכל מרפסות הזיז יש לשמור על מרחק מפינות הבניין – יש לתקן בהתאם.

מחסנים:

תכנית החלה במגרש 4383 כפופה לתכנית 3909 אשר אינה מתייחסת למחסנים וכפופה לתכנית המתאר, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים:

בבקשה מוצע ים 9 מחסנים (עבור 8 יח״ד) ב -2 קומות מרתף. על המחסנים לעמוד ב8% - כלומר בשטח של 35.31 מ״ר. בבקשה מוצעים מחסנים בסך 146.28 מ״ר , פורסמה הקלה למחסנים עד 20 מ״ר – עומד במותר.

- אין להציע מחסנים מעבר למס׳ יח״ד - יש לתכנן 8 מחסנים בלבד.

-יש לציין גובה מחסן (עד 2.20+ מ׳).

עצים:

חוו״ד תכנון: יש לחייב נטיעה של עץ בוגר בחזית קדמית צפונית כלפי רחוב עבוד.

התייחסות רישוי: אין עצים בחלקה. התכנית החלה מתירה קוו בניין אפס ב-3 חזיתות.

פיתוח שטח:

מיזוג אוויר, צובריי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת:

הוצג מיקום גז.

-יש להציג תכנית פיתוח שטח צבועה מפורטת הכוללת מיקום גמל מים, חשמל ותקשורת.

חשמל:

חוו״ד תכנון עיר: חברת החשמל- בהתאם לחוו״ד חב׳ חשמל - אספקת חשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה בכתובת שמואל הנביא 40.

סימונים גרפיים:

-על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע״ג הרמוניקה a.

-יש להטמיע הדמיות בהרמוניקה.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2023/0249.00**
מספר סידורי	**42**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, פרגולה, בניית קיר תומך/מגן, ממ"ד, פיתוח שטח ציבורי פתוח, גדר בגובה עד 1.50 מטר, בניית גדר או קיר תמך בגובה של עד 3 מ, עבודות לשיפור נגישות, (התקנת מצללה (פרגולה, תכניות בניה צבועות וחתומות כולל תכונית מדידה ופרטי בנין אופייניים וחתכים**
שימוש עיקרי	**שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי, גשר, שטח ציבורי פתוח**
מהות בקשה	**פארק,שבילים ,עבודות גינון ,ביצוע גשרים ,קירות ,, מבני ציבור,**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברת מוריה מוריה**
עורך הבקשה	**רוחם משה**
מתכנן השלד	**סלאח נתשה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

דב גרונר , תלפיות מזרח שכונת ארמון הנציב-מרדכי אלקחי

גוש	חלקה	בשלמות
30178	70	לא
30178	67	לא
30203	28	לא
30203	27	לא
30203	39	לא
30203	32	לא
30203	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2560	תחילת תוקף	13/12/1979			
2560	תחילת תוקף	13/12/1979			
2560	תחילת תוקף	13/12/1979	17	דרך חדשה או הרחבה	
2626	תחילת תוקף	21/06/1981			
5/05/05	תחילת תוקף	20/03/1985			

<u>תאור הבקשה</u>

ת.ב. 2023/249 פארק אמת המים – תלפיות מזרח

גושים : 30203,30178

חלקות : 27,28,67,36,32,39,70

מהות הבקשה :

בפארק רובעי בשכונת תלפיות מזרח מוצעת הקמת פארק "אמת המים". הפארק כולל את אמת המים העתיקה העוברת בתחומו ובהמשכה ניקבה. בנוסף מוצעים בבקשה עבודות פיתוח שטח, שבילים, ביצוע גשרים, מתקני משחקים ומגרשי ספורט, בריכות מים ומבני ציבור עירוניים לבאי הפארק.

להלן תיאור הבקשה:

מוצעת הריסת אלמנטים קיימים בשטח (בטון, ריצוף, אספלט, גדרות וסלעים)

מוצע פיתוח שטח הפארק הכולל שבילים, מדרגות פיתוח, גשרים קלים, תוואי אמת המים העתיקה, בריכות נוי, חורש ושיחים, גינון, גינת כלבים, מתקני משחקים, מגרשי ספורט, קירות תמך, פינות ישיבה, פרגולות, מבנה כניסה למבקרים למנהרת המים התחתונה (בהפעלת אלע"ד) וכן מבנה עבור בית קפה למבקרי הפארק הכולל גם מרחב מוגן ושירותים ציבוריים.

מבנה כניסה – מוצע מבנה בטון עם חיפוי עץ בן קומה אחת ופרגולה המשמש דלפק קבלה לכניסה למנהרת המים התחתונה. שטח מבנה זה בסך של 16.69 מ"ר.

מבנה בית קפה – מוצע מבנה בחיפוי אבן בן קומה אחת ובו בית קפה, ממ"מ, שירותי נשים, גברים ותא שירותי נכים. שטח המבנה המוצע- בסך של 116.68 מ"ר לשטח עיקרי (בנייני ציבור מוצע), 9 מ"ר (נטו) למרחב מוגן ו-13.40 מ"ר לפרגולה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות המיועדות לשצ"פ בבעלות עירית ירושלים ע"פ נסחי טאבו.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. חתימת מחלקת נכסים הושלמה וחתימת מחלקת שפ"ע כמבקש הבקשה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	06/09/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: מוצעת בקשה להקמת פארק ציבורי הכולל עבודות פיתוח, מתקנים וכן מבנים לרווחת מבקרי הפארק - בית קפה, שירותים ציבוריים ומבנה כניסה. אין מניעה לאשר את הבקשה כמפורט: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2626 תחילת תוקף 20/03/1981 ייעוד שטח ציבורי פתוח. 2560 תחילת תוקף 13/12/1979 ייעוד שטח ציבורי פתוח. תכנית מתאר מס' 1848 לרובע מגורים מזרח תלפיות. תכנית מתאר 62. תכניות 2560 ו-2626 ו-1848 אינן בתחומה של הבקשה הנ"ל. על כן הבקשה נבחנת ע"פ תכנית מתאר 62 המאפשרת בשטחים ציבוריים פתוחים: גנים ציבוריים מגרשי ספורט ושעשועים בניינים הכרוכים הנ"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית. בבקשה מוצעים הריסת אלמנטים קיימים בשטח (בטון, ריצוף, אספלט, גדרות וסלעים) מוצע פיתוח שטח הפארק הכולל שבילים, מדרגות פיתוח, גשרים קלים, תוואי אמת המים העתיקה, בריכות נוי, חורש ושיחים, גינון, גינת כלבים, מתקני משחקים, מגרשי ספורט, קירות תמך, פינות ישיבה, פרגולות, מבנה כניסה למבקרים למנהרת המים התחתונה (בהפעלת אלע"ד) וכן מבנה עבור בית קפה למבקרי הפארק הכולל גם מרחב מוגן ושירותים ציבוריים. מבנה כניסה – מוצע מבנה בטון עם חיפוי עץ בן קומה אחת ופרגולה המשמש דלפק קבלה לכניסה למנהרת המים התחתונה. שטח מבנה זה בסך של 16.69 מ"ר.

		מבנה בית קפה – מוצע מבנה בחיפוי אבן בן קומה אחת ובו בית קפה, ממ״מ, שירותי נשים, גברים ותא שירותי נכים. שטח המבנה המוצע- בסך של 116.68 מ״ר לשטח עיקרי (בנייני ציבור מוצע), 9 מ״ר (נטו) למרחב מוגן ו-13.40 מ״ר לפרגולה. המוצע בבקשה תואם את המותר ע״פ תכנית מתאר 62. לעניין המבנים המוצעים– ע״פ חוו״ד של מתכננת המחוז דלית זילבר משנת 2009, ניתן להציע בתי קפה בשצ״פים וזאת בתנאי ששטח השצ״פ הינו מעל 20 דונם ושטח בית הקפה לא יעלה על 150 מ״ר- המוצע בבקשה עומד במותר. כמו כן המבנים הנ״ל משמשים כמבנים הכרוכים בנ״ל - בהתאם להוראות בתכנית מתאר 62. תכנית 2626 סעיף 10 : תחום אמת המים - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ותחום בצבע ירוק הוא תחום אמת המים ויחולו עליו ההוראות הבאות : 10א. באזור סמוך לתחום אמת המים אסורה כל עבודת פיתוח ו/או חפירה אלא בתיאום מראש עם אגף העתיקות. 10ב. לפני תחילת ביצוע כל עבודות פיתוח ובניה בשטח התכנית, תסומן אמת מים בעזרת גושי אבן גדולים למניעת עבודות עפר העלולות לפגוע באמת המים. 10ג. יש לשמר את אמת המים לכל אורכה. תכנית 1848 סעיף 8ב׳1 : תוואי אמת המים העתיקה יישמר באתר ארכיאולוגי מוגן הפתוח לציבור לאורך מעבר הולכי רגל. ע״ג התכנית לא מסומן תוואי אמת המים, יש לסמן בבירור בהתאם לתשריט התכניות הנ״ל. אישורי מחלקות העיריה : אישור מחלקת איכות סביבה : לאשר את הבקשה, מיום 13/11/2025 ע״י כהן איתמר. אישור מחלקת שפ״ע : לאשר את הבקשה, מיום 22/07/2024 ע״י ענבל כהנה. אישור מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה, מיום 09/04/2026 ע״י שילת קורזובסקי. אישור מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 15/01/2026 ע״י נילי גויכמן.

		אישור מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה, מיום 30/12/2025 ע"י מזרחי שני. אישור אדריכל העיר: לאשר את הבקשה, מיום 31/01/2024ע"י רונית מורדוך. אישור מח' המאור (שפ"ע): לאשר את הבקשה, מיום 25/12/2023 ע"י שניר קהת. אישור שימור: טופס פטור מיום 07/01/2024 ע"י יעקובוב אוסנת.
חוות דעת תכנונית	06/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/05/05 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2626 תחילת תוקף 20/03/1981 ייעוד שטח ציבורי פתוח. 2560 תחילת תוקף 13/12/1979 ייעוד שטח ציבורי פתוח. תכנית מתאר מס' 1848 לרובע מגורים מזרח תלפיות. תכנית מתאר 62. תכניות 2560 ו-2626 ו-1848 אינן בתחומה של הבקשה הנ"ל. על כן הבקשה נבחנת ע"פ תכנית מתאר 62 המאפשרת בשטחים ציבוריים פתוחים: גנים ציבוריים. מגרשי ספורט ושעשועים. בניינים הכרוכים הנ"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

		בבקשה מוצעים הריסת אלמנטים קיימים בשטח (בטון, ריצוף, אספלט, גדרות וסלעים) מוצע פיתוח שטח הפארק הכולל שבילים, מדרגות פיתוח, גשרים קלים, תוואי אמת המים העתיקה, בריכות נוי, חורש ושיחים, גינון, גינת כלבים, מתקני משחקים, מגרשי ספורט, קירות תמך, פינות ישיבה, פרגולות, מבנה כניסה למבקרים למנהרת המים התחתונה (בהפעלת אלע"ד) וכן מבנה עבור בית קפה למבקרי הפארק הכולל גם מרחב מוגן ושירותים ציבוריים. מבנה כניסה – מוצע מבנה בטון עם חיפוי עץ בן קומה אחת ופרגולה המשמש דלפק קבלה לכניסה למנהרת המים התחתונה. שטח מבנה זה בסך של 16.69 מ"ר. מבנה בית קפה – מוצע מבנה בחיפוי אבן בן קומה אחת ובו בית קפה, ממ"מ, שירותי נשים, גברים ותא שירותי נכים. שטח המבנה המוצע- בסך של 116.68 מ"ר לשטח עיקרי (בנייני ציבור מוצע), 9 מ"ר (נטו) למרחב מוגן ו-13.40 מ"ר לפרגולה. המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ תכנית מתאר 62. לעניין המבנים המוצעים– ע"פ חוו"ד של מתכננת המחוז דלית זילבר משנת 2009, ניתן להציע בתי קפה בשצ"פים וזאת בתנאי ששטח השצ"פ הינו מעל 20 דונם ושטח בית הקפה לא יעלה על 150 מ"ר- המוצע בבקשה עומד במותר. כמו כן המבנים הנ"ל משמשים כמבנים הכרוכים בנ"ל - בהתאם להוראות בתכנית מתאר 62. תכנית 2626 סעיף 10 : תחום אמת המים - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ותחום בצבע ירוק הוא תחום אמת המים ויחולו עליו ההוראות הבאות : 10א. באזור סמוך לתחום אמת המים אסורה כל עבודת פיתוח ו/או חפירה אלא בתיאום מראש עם אגף העתיקות. 10ב. לפני תחילת ביצוע כל עבודות פיתוח ובניה בשטח התכנית, תסומן אמת מים בעזרת גושי אבן גדולים למניעת עבודות עפר העלולות לפגוע באמת המים. 10ג. יש לשמר את אמת המים לכל אורכה. תכנית 1848 סעיף 8ב'1 : תוואי אמת המים העתיקה יישמר באתר ארכיאולוגי מוגן הפתוח לציבור לאורך מעבר הולכי רגל. ע"ג התכנית לא מסומן תוואי אמת המים, יש לסמן בבירור

		בהתאם לתשריט התכניות הנ"ל. אישורי מחלקות העיריה: אישור מחלקת איכות סביבה: לאשר את הבקשה, מיום 13/11/2025 ע"י כהן איתמר. אישור מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה, מיום 22/07/2024 ע"י ענבל כהנה. אישור מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה, מיום 09/04/2026 ע"י שילת קורזובסקי. אישור מחלקת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 15/01/2026 ע"י נילי גויכמן. אישור מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה, מיום 30/12/2025 ע"י מזרחי שני. אישור אדריכל העיר: לאשר את הבקשה, מיום 31/01/2024ע"י רונית מורדוך. אישור מח' המאור (שפ"ע): לאשר את הבקשה, מיום 25/12/2023 ע"י שניר קהת. אישור שימור: טופס פטור מיום 07/01/2024 ע"י יעקובוב אוסנת. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	22/05/2024	הבקשה נדחית במתכונת המוצעת לצורך: הוספת גושים וחלקות 30203/32,36,39 לבקשה, לצרף הוכחת בעלות והסכמות בעלי החלקות. לצמצום תכנית מגו"ח 30178/70 (עד לחלקה 67) וכן לצמצם תכניות בגו"ח 30204/15,16 עד לגו"ח 30203/28 או לחילופין להגיש הסכמות בעלי החלקות.

		בנוסף: בגו"ח 30203/28 וחלק מגו"ח 30178/67 במגרש מס' צ2 חלה תכנית 2626 המייעדת את המגרשים לשצ"פ ובהתאם לסעיף 9.ג. שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי כולל מעבר להולכי רגל. ע"פ תכנית 2626 במגרש צ2 לא ניתן להציע שטחי בניה ע"כ יש לבטל את שטחי בניה המוצעים בבקשה. בנוסף הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון 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 נדחית במתכונת המוצעת לצורך: הוספת גושים וחלקות 30203/32,36,39 לבקשה, לצרף הוכחת בעלות והסכמות בעלי החלקות. לצמצום תכנית מגו"ח 30178/70 (עד לחלקה 67) וכן לצמצם תכניות בגו"ח 30204/15,16 עד לגו"ח 30203/28 או לחילופין להגיש הסכמות בעלי החלקות. בנוסף: בגו"ח 30203/28 וחלק מגו"ח 30178/67 במגרש מס' צ2 חלה תכנית 2626 המייעדת את המגרשים לשצ"פ ובהתאם לסעיף 9.ג. שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי כולל מעבר להולכי רגל. ע"פ תכנית 2626 במגרש צ2 לא ניתן להציע שטחי בניה ע"כ יש לבטל את שטחי בניה המוצעים בבקשה. בנוסף הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון 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.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	02/04/2024	הבקשה נדחית במתכונת המוצעת לצורך: הוספת גושים וחלקות 30203/32,36,39 לבקשה, לצרף הוכחת בעלות והסכמות בעלי החלקות. לצמצום תכנית מגו"ח 30178/70 (עד לחלקה 67) וכן לצמצם תכניות בגו"ח 30204/15,16 עד לגו"ח 30203/28 או לחילופין להגיש הסכמות בעלי החלקות. בנוסף: בגו"ח 30203/28 וחלק מגו"ח 30178/67 במגרש מס' צ2 חלה תכנית 2626 המייעדת את המגרשים לשצ"פ ובהתאם לסעיף 9.ג. שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי כולל מעבר להולכי

		רגל. ע"פ תכנית 2626 במגרש צ2 לא ניתן להציע שטחי בניה ע"כ יש לבטל את שטחי בניה המוצעים בבקשה. בנוסף הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון 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	02/04/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/05/05 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: חוות דעת והמלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת ולדחות לצורך השלמת תנאים מוצעת בקשה להקמת פארק ספורט ציבורי הכולל מגרשי ספורט (מגרש כדורגל ומגרש כדורסל) וטריבונות ישיבה, מתקני כושר, קירות תמך, גשרים ושבילים, שירותים ציבוריים, ממ"ד/מחסן וקיוסק. בגו"ח 30203/27 וחלק מחלקה 28 במגרשים מס' צ4 ו- צ5 חלה תכנית 2560 המייעדת את המגרשים לשצ"פ וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר לשכונה מס' 1848 ובה צוין כי הוראות בקשר לשצ"פ...לאמור בתכנית המתאר לירושלים וכן הוראות לשצ"פים מסוימים וביניהם - "תווי אמת המים העתיקה ישמר כאתר ארכיאולוגי מוגן הפתוח לציבור לאורך מעבר הולכי רגל. רוחב השצ"פ אשר במרכזו אמת המים יהיה כ- 10 מ'". עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "שטחים פתוחים ציבוריים" – גנים ציבוריים: ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצע בשצ"פ באישורה של הוועדה המקומית. וכן בתכנית המתאר לאיזורים ארכיאולוגים נדרש את אישורה של הוועדה המקומית בתיאום מלא מול רשות העתיקות לצורך קבלת היתר בניה – התקבל אישור רשות העתיקות. בגו"ח 30203/28 וחלק מגו"ח 30178/67 במגרש מס' צ2 חלה תכנית 2626 המייעדת את המגרשים לשצ"פ ובהתאם לסעיף 9.ג. שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי כולל מעבר להולכי רגל.

		ע״פ תכנית 2626 במגרש צ2 לא ניתן להציע שטחי בניה ע״כ יש לבטל את שטחי בניה המוצעים בבקשה. סך שטחי בניה המוצעים: 149.33 מ״ר וכן בתכנית 2626 המסומן בתשריט ירוק בהיר מתוחם בירוק כהה היינו תחום אמת המים ונדרש תיאום מלא מול רשות העתיקות – התקבל אישור רשות העתיקות. וכן יש לעמוד בסעיפים 10.ב. ו- 10.ג ולסמנם בתכנית. בגוש 30203 בחלקו המזרחי של חלקה 28 במגרש מס׳ צ3 חלה תכנית 6243 המייעדת את המגרשים לשצ״פ וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר לירושלים לעניין שצ״פים. להלן הערות לבקשה: יש לציין סוג שימוש בשטחים המוצעים. תנאים טרם דיון חו״ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה. חו״ד מח׳ דרכים: לדחות את הבקשה . חו״ד איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. חו״ד אגף שפ״ע: לדחות את הבקשה. מח׳ מאור באגף שפ״ע: לאשר את הבקשה בתנאים - יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור. חו״ד תברואה: לדחות את הבקשה. חו״ד אדריכל העיר: לאשר את הבקשה. חו״ד מח׳ השימור: לאשר את הבקשה – התקבל פטור ממח׳ השימור לבקשה.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע

1	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
2	תשלום אגרת בניה	
3	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
4	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
5	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
6	אישור פיקוד העורף הג"א	
7	אישור שירותי הכבאות	
8	אישור משרד הבריאות	
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	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
18	חוות דעת נכסי עירייה	
19	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצעת בקשה להקמת פארק ציבורי הכולל עבודות פיתוח, מתקנים וכן מבנים לרווחת מבקרי הפארק - בית קפה, שירותים ציבוריים ומבנה כניסה. אין מניעה לאשר את הבקשה כמפורט:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

2626 תחילת תוקף 20/03/1981 ייעוד שטח ציבורי פתוח.

2560 תחילת תוקף 13/12/1979 ייעוד שטח ציבורי פתוח.

תכנית מתאר מס' 1848 לרובע מגורים מזרח תלפיות.

תכנית מתאר 62.

תכניות 2560 ו-2626 ו-1848 אינן בתחומה של הבקשה הנ"ל. על כן הבקשה נבחנת ע"פ תכנית מתאר 62 המאפשרת בשטחים ציבוריים פתוחים:

גנים ציבוריים

מגרשי ספורט ושעשועים

בניינים הכרוכים הנ״ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

בבקשה מוצעים הריסת אלמנטים קיימים בשטח (בטון, ריצוף, אספלט, גדרות וסלעים)

מוצע פיתוח שטח הפארק הכולל שבילים, מדרגות פיתוח, גשרים קלים, תוואי אמת המים העתיקה, בריכות נוי, חורש ושיחים, גינון, גינת כלבים, מתקני משחקים, מגרשי ספורט, קירות תמך, פינות ישיבה, פרגולות, מבנה כניסה למבקרים למנהרת המים התחתונה (בהפעלת אלע״ד) וכן מבנה עבור בית קפה למבקרי הפארק הכולל גם מרחב מוגן ושירותים ציבוריים.

מבנה כניסה – מוצע מבנה בטון עם חיפוי עץ בן קומה אחת ופרגולה המשמש דלפק קבלה לכניסה למנהרת המים התחתונה. שטח מבנה זה בסך של 16.69 מ״ר.

מבנה בית קפה – מוצע מבנה בחיפוי אבן בן קומה אחת ובו בית קפה, ממ״מ, שירותי נשים, גברים ותא שירותי נכים. שטח המבנה המוצע- בסך של 116.68 מ״ר לשטח עיקרי (בנייני ציבור מוצע), 9 מ״ר (נטו) למרחב מוגן ו-13.40 מ״ר לפרגולה.

המוצע בבקשה תואם את המותר ע״פ תכנית מתאר 62.

לעניין המבנים המוצעים– ע״פ חוו״ד של מתכננת המחוז דלית זילבר משנת 2009, ניתן להציע בתי קפה בשצ״פים וזאת בתנאי ששטח השצ״פ הינו מעל 20 דונם ושטח בית הקפה לא יעלה על 150 מ״ר- המוצע בבקשה עומד במותר.

כמו כן המבנים הנ״ל משמשים כמבנים הכרוכים בנ״ל - בהתאם להוראות בתכנית מתאר 62.

תכנית 2626 סעיף 10 : תחום אמת המים - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ותחום בצבע ירוק הוא תחום אמת המים ויחולו עליו ההוראות הבאות :

10א. באזור סמוך לתחום אמת המים אסורה כל עבודת פיתוח ו/או חפירה אלא בתיאום מראש עם אגף העתיקות.

10ב. לפני תחילת ביצוע כל עבודות פיתוח ובניה בשטח התכנית, תסומן אמת מים בעזרת גושי אבן גדולים למניעת עבודות עפר העלולות לפגוע באמת המים.

10ג. יש לשמר את אמת המים לכל אורכה.

תכנית 1848 סעיף 8ב/1 : תוואי אמת המים העתיקה יישמר באתר ארכיאולוגי מוגן הפתוח לציבור לאורך מעבר הולכי רגל.

ע״ג התכנית לא מסומן תוואי אמת המים, יש לסמן בבירור בהתאם לתשריט התכניות הנ״ל.

אישורי מחלקות העיריה :

אישור מחלקת איכות סביבה : לאשר את הבקשה, מיום 13/11/2025 ע״י כהן איתמר.

אישור מחלקת שפ״ע : לאשר את הבקשה, מיום 22/07/2024 ע״י ענבל כהנה.

אישור מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה, מיום 09/04/2026 ע"י שילת קורזובסקי.

אישור מחלקת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 15/01/2026 ע"י נילי גויכמן.

אישור מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה, מיום 30/12/2025 ע"י מזרחי שני.

אישור אדריכל העיר: לאשר את הבקשה, מיום 31/01/2024ע"י רונית מורדוך.

אישור מח' המאור (שפ"ע): לאשר את הבקשה, מיום 25/12/2023 ע"י שניר קהת.

אישור שימור: טופס פטור מיום 07/01/2024 ע"י יעקובוב אוסנת.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2019/0051.03**
מספר סידורי	**43**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוכנית שינויים**
שימוש עיקרי	**מגורים + מסחר, מגורים + מסחר**
מהות בקשה	**היתר שינויים מכח תב"ע 101-1242627 - שינוי שטחי מחסנים לשטחי מסחר בקומת קרקע**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה יתד התחדשות עירונית בע"מ**
עורך הבקשה	**אדריכל חמם פרץ פרי**
מתכנן השלד	**נסים פז שלמה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

שדרות הרצל 50 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30153	92	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1252ב	תחילת תוקף	21/06/1973			
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

ת.ב. 2019/51.03 שד' הרצל 50 (תב"ע חדשה בהמשך לתמ"א 38/2)

גוש: 30153 חלקה: 92

תב"ע: 1242627

מהות הבקשה:

מדובר בבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת מחסנים ובו 20 יח״ד. לו יצא היתר לתמ״א 1-38 בתאריך 16/01/2021 בתיק 19/51.00 וכן תכנית שינויים בתיק 19/51.1. המוצע בבקשה מבוקש ע״פ תב״ע נקודתית חדשה, והוא כולל שינוי שימוש ממחסנים למסחר. במסגרת הבקשה לא מוצע שינוי במס׳ יח״ד ומס׳ הקומות הקיימות.

להלן תיאור הבקשה :

קומת כניסה, 0.25-, 0.20- : קומה קיימת ובה 2 יח״ד ומחסנים.

מוצע ביטול 2 מחסנים ובמקומם מילוי אדמה. וכן חלל אטום מילוי אדמה.

מוצע מחסן ע״ג שטח מילוי אדמה.

מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר.

מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר.

מוצעים שינויים בקירות פנים עקב שינוי השימוש.

מפלס 22.19+ : מוצע שינוי מעקה מרפסת, מוצע מעקה זכוכית.

מפלסים 2.80+ - 12.06+ : מוצע מסתור כביסה.

היתרים קודמים :

- היתר בתיק 2019/51.00 הופק בתאריך 16/01/2021 עבור ״חיזוק וחידוש הבניין ע״פ תמ״א 38+ תוספת שטחים עיקריים+ ממדי״ם+ תוספת 7 יח״ד.

- היתר בתיק 2019/51.02 הופק בתאריך 20/06/2023 עבור ״היתר שינויים לתמ״א 38-שינוי במרפסות שינוי שטחי חניה למחסנים שינויי פתחים בחזיתות.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים :

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 92. הבקשה תואמת נספח בינוי ולכן לא נדרשה ברוב קנייני.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	06/09/2026	מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ואישור איכות סביבה :

		חו״ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע״י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית. עפ״י היתר מס׳ 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב״ע החדשה מס׳ 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ״ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק״ל אין אפשרות להסדיר מ״ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר חניה עבור 1 מ״ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר. התייחסות אגף רישוי: מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. אישור מחלקת איכות הסביבה: נדרש, טרם הושלם – בשיחה עם עורך הבקשה לאחר דיון בוועדה, הסביר כי בשלב זה טרם ניתן לקבל את אישור איכות הסביבה עקב שלב הבנייה בשטח . מובא להכרעת ועדה האם ניתן להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לקבלת היתר. מסחר: מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח. מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח. לפי תב״ע סעיף 4.1.2. (ט): ״מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מרכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)״. ״תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד׳ או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכו׳.״. -יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר. שטחי בניה: שטחים מותרים ע״פ תב״ע: עיקרי: שטח עיקרי (מעל הכניסה): ע. מותר עפ״י תב״ע: 1,414.36 מ״ר ו-55 מ״ר שטחים עיקריים שהומרו משטחי שירות מאושרים לטובת מגורים, סה״כ 1469.36 מ״ר.

		ע. קיים בבקשה: בסך של 1,414.36 מ״ר. ע. מוצע בבקשה: בסך של 67.45 מ״ר למסחר , סה״כ קיים ומוצע 1,481.81 – חורג מהמותר. יש לצמצם. שירות: שטח שירות מעל הכניסה: ש. מותר עפ״י תב״ע: בסך של 390.56 מ״ר ו-13 מ״ר שטחי שירות שהומרו משימוש מגורים לשימוש מסחרי. סה״כ 403.56 מ״ר. ש. קיים בבקשה: בסך של 390.23 מ״ר. ש. מוצע בבקשה: בסך של 7.61 מ״ר . - לא חושב שטח של מחסן מוצע (במקום מילוי אדמה) – יש להוסיף לשטחי שירות ולהציג עמידה במותר. עצים: סעיף 4.1.2 ג': עצים לשימור :1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2.לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע״י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ״ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע״י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע״ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	06/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8000

		תחילת תוקף: 13/04/2004 ייעוד הקרקע: חו״ד מחלקות העיריה: חו״ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע״י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית עפ״י היתר מס׳ 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב״ע החדשה מס׳ 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ״ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק״ל אין אפשרות להסדיר מ״ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר חניה עבור 1 מ״ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר. התייחסות אגף רישוי: מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו״ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 22/01/2026 ע״י מזרחי שני. חו״ד מחלקת שפ״ע: לאשר את הבקשה. מיום 3/9/2025 ע״י ענבל כהנה. חו״ד מחלקת איכות הסביבה: נדרש, טרם הושלם – בשיחה עם עורך הבקשה לאחר דיון בוועדה, הסביר כי בשלב זה טרם ניתן לקבל את אישור איכות הסביבה עקב שלב הבנייה בשטח - מובא להכרעת ועדה האם ניתן להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לקבלת היתר. חו״ד מחלקת השימור: לא מדובר באיזור לשימור. חו״ד הנדסית: בקשה תואמת תב״ע חדשה, ללא סעיף דרישת חיזוקים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: 1242627 תום תקופת הפקדה 02/07/2024 אזור מגורים ג׳. תקנות התכנון והבניה. *תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית ובדיקה שאין שינוי בין העותק המופקד למאושר.

		חוות דעת מחלקת רישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות, ולא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והושלמו 100% הסכמות בשלב פתיחת בקשה בדסק. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 21/04/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו כנדרש, המוצע בבקשה הינו בתחום קו בניין תב"ע ללא חריגה, למעט מחסן למסחר (במקום מחסן שאושר למגורים) בחזית דרומית אשר מוצע בתוך בינוי החורג מקו בניין בהיתר קודם, תואם את נספח הבינוי – כמותר. נספח בינוי: בתכנית קיים נספח בינוי שותק בקנ"מ 1:100. המוצע בבקשה – שינוי שטחי מחסנים למסחר ושינוי מעקה תואם את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה - כמותר (ראה הערה בסעיף שטחים). מסחר: מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח. מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח. לפי תב"ע סעיף 4.1.2. (ט): "מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מרכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)". "תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד' או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכו'.".

		-יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר. שטחי בניה: שטחים מותרים ע"פ תב"ע: עיקרי: שטח עיקרי (מעל הכניסה): ע. מותר עפ"י תב"ע: 1,414.36 מ"ר ו-55 מ"ר שטחים עיקריים שהומרו משטחי שירות מאושרים לטובת מגורים, סה"כ 1469.36 מ"ר. ע. קיים בבקשה: בסך של 1,414.36 מ"ר. ע. מוצע בבקשה: בסך של 67.45 מ"ר למסחר – חורג מהמותר. שירות: שטח שירות מעל הכניסה: ש. מותר עפ"י תב"ע: בסך של 390.56 מ"ר ו-13 מ"ר שטחי שירות שהומרו משימוש מגורים לשימוש מסחרי. סה"כ 403.56 מ"ר. ש. קיים בבקשה: בסך של 390.23 מ"ר. ש. מוצע בבקשה: בסך של 7.61 מ"ר . - לא חושב שטח של מחסן מוצע (במקום מילוי אדמה) – יש להוסיף לשטחי שירות ולהציג עמידה במותר. גובה בניה: ללא שינוי. מס' קומות: ללא שינוי. מס' יח"ד: ללא שינוי. שלביות ביצוע: סעיף 7.1: 1. " הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים" - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש.

		עצים: סעיף 4.1.2 ג': עצים לשימור: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
דיון בועדת משנה: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	20/04/2026	לדחות לצורך השלמת תנאים: חו"ד מחלקת איכות הסביבה: טרם הושלם. מוצעת נגיעה בקרקע הכוללת חפירת שטח מילוי עבור מחסנים חדשים – נדרש בהשלמת אישור איכות הסביבה כתנאי לבקרה מרחבית. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה: חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית. עפ"י היתר מס' 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב"ע החדשה מס' 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ"ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק"ל אין אפשרות להסדיר מ"ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר

		חניה עבור 1 מ״ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר. התייחסות אגף רישוי: מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. מסחר: מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח. מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח. לפי תב״ע סעיף 4.1.2. (ט): ״מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מרכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)״. ״תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד׳ או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכו׳.״. -יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר. עצים: סעיף 4.1.2 ג׳: עצים לשימור:1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס׳ 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ׳ מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2.לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע״י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ״ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע״י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע״ג תכנית a. * תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	09/04/2026	לדחות לצורך השלמת תנאים : חו"ד מחלקת איכות הסביבה : טרם הושלם. מוצעת נגיעה בקרקע הכוללת חפירת שטח מילוי עבור מחסנים חדשים – נדרש בהשלמת אישור איכות הסביבה כתנאי לבקרה מרחבית. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית. עפ"י היתר מס' 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב"ע החדשה מס' 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ"ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק"ל אין אפשרות להסדיר מ"ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר חניה עבור 1 מ"ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר. התייחסות אגף רישוי : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. מסחר : מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח. מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח. לפי תב"ע סעיף 4.1.2. (ט) : "מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מרכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)". "תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד' או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכו'.". -יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר. עצים : סעיף 4.1.2 ג' : עצים לשימור :1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

		2.לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. * תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	09/04/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8000 תחילת תוקף: 13/04/2004 ייעוד הקרקע: חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית עפ"י היתר מס' 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב"ע החדשה מס' 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ"ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק"ל אין אפשרות להסדיר מ"ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר חניה עבור 1 מ"ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר. התייחסות אגף רישוי: מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

		חו״ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 22/01/2026 ע״י מזרחי שני. חו״ד מחלקת שפ״ע: לאשר את הבקשה. מיום 3/9/2025 ע״י ענבל כהנה. חו״ד מחלקת איכות הסביבה: טרם הושלם. מוצעת נגיעה בקרקע הכוללת מילוי אדמה עבור– נדרש בהשלמת אישור איכות הסביבה. חו״ד מחלקת השימור: לא מדובר באיזור לשימור. חו״ד הנדסית: בקשה תואמת תב״ע חדשה, ללא סעיף דרישת חיזוקים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: 1242627 תום תקופת הפקדה 02/07/2024 אזור מגורים ג׳. תקנות התכנון והבניה. *תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית ובדיקה שאין שינוי בין העותק המופקד למאושר. חוות דעת מחלקת רישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות, ולא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והושלמו 100% הסכמות בשלב פתיחת בקשה בדסק. סטייה ניכרת: בתכנית הנ״ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה ע״פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 21/04/2025 ע״י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו כנדרש, המוצע בבקשה הינו בתחום קו בניין תב״ע ללא חריגה, למעט מחסן למסחר (במקום מחסן שאושר למגורים) בחזית דרומית אשר מוצע בתוך בינוי החורג מקו בניין בהיתר קודם, תואם את נספח

		הבינוי – אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתכנית קיים נספח בינוי שותק בקנ"מ 1:100. המוצע בבקשה – שינוי שטחי מחסנים למסחר ושינוי מעקה תואם את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה - אין מניעה לאשר (ראה הערה בסעיף שטחים). מסחר: מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח. מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח. לפי תב"ע סעיף 4.1.2. (ט): "מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מרכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)". "תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד' או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכו'.". -יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר. שטחי בניה: בבקשה מוצע שטח בסך של 54.90 מ"ר עבור מסחר (שהיה מחסנים) ו-12.46 מ"ר עבור מחסנים למסחר (שהיה מחסנים למגורים). לפי תב"ע טבלה 5: יותרו 55 מ"ר שטחים עיקריים שהומרו משטחי שירות מאושרים לטובת מגורים ו-13 מ"ר שטחי שירות שהומרו משימוש מגורים לשימוש מסחרי. המוצע בבקשה עומד במותר – אין מניעה לאשר. גובה בניה: ללא שינוי. מס' קומות: ללא שינוי. מס' יח"ד: ללא שינוי.

		שלביות ביצוע: סעיף 7.1: 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים" - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש. עצים: סעיף 4.1.2 ג': עצים לשימור: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

4	אישור שירותי הכבאות	
5	אישור משרד הבריאות	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
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	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
15	תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1242627 ובדיקה שאין שינוי בין העותק המופקד למאושר.	
16	תנאי לקבל היתר יהיה רישום התצ"ר	
17	תשלום כופר חניה עבור 1 מ"ח - קרן כללית	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ואישור איכות סביבה:

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י זבריקו בת אל.

אין התנגדות לתכנית. עפ"י היתר מס' 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב"ע החדשה מס' 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ"ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק"ל אין אפשרות להסדיר מ"ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר חניה עבור 1 מ"ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר.

התייחסות אגף רישוי: מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

אישור מחלקת איכות הסביבה: נדרש, טרם הושלם – בשיחה עם עורך הבקשה לאחר דיון בוועדה, הסביר כי בשלב זה טרם ניתן לקבל את אישור איכות הסביבה עקב שלב הבנייה בשטח .

מובא להכרעת ועדה האם ניתן להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לקבלת היתר.

מסחר:

מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח.

מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח.

לפי תב"ע סעיף 4.1.2. (ט): "מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מרכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)".
"תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד' או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכו'.".
-יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר.

שטחי בניה:

שטחים מותרים ע"פ תב"ע:

עיקרי:

שטח עיקרי (מעל הכניסה):

ע. מותר עפ"י תב"ע: 1,414.36 מ"ר ו-55 מ"ר שטחים עיקריים שהומרו משטחי שירות מאושרים לטובת מגורים, סה"כ 1469.36 מ"ר.

ע. קיים בבקשה: בסך של 1,414.36 מ"ר.

ע. מוצע בבקשה: בסך של 67.45 מ"ר למסחר , סה"כ קיים ומוצע 1,481.81 – חורג מהמותר. יש לצמצם.

שירות:

שטח שירות מעל הכניסה:

ש. מותר עפ"י תב"ע: בסך של 390.56 מ"ר ו-13 מ"ר שטחי שירות שהומרו משימוש מגורים לשימוש מסחרי. סה"כ 403.56 מ"ר.

ש. קיים בבקשה: בסך של 390.23 מ"ר.

ש. מוצע בבקשה: בסך של 7.61 מ"ר .

- לא חושב שטח של מחסן מוצע (במקום מילוי אדמה) – יש להוסיף לשטחי שירות ולהציג עמידה במותר.

עצים:

סעיף 4.1.2 ג': עצים לשימור: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית.

כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

2.לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.

3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2026/0027.00**
מספר סידורי	**44**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 - תוספות**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**חיזוק הבנין, תוספות בניה, תוספת קומות ויח"ד לפי תמ"א 38 1 ותכנית 10038**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**פרויקט אחימאיר 6 בע"מ**
עורך הבקשה	**שפירא יצחק**
מתכנן השלד	**מהנדס בנואליד אלי**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**12**

כתובת האתר

אבא אחימאיר 8 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
640102	תחילת תוקף	29/12/2019	1	מגורים ג	1952

תאור הבקשה

ת.ב. 26/27 רחוב אבא אחימאיר 6, נוה יעקב – תמ״א 38 (1)

גוש : 30642

חלקה : 4

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 אגפים, 2 כניסות, 4-5 קומות מעל קומת מרתף למחסנים וחלקית למגורים. בבניין קיימות 26 יח״ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ״א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 14 יח״ד. סה״כ 40 יח״ד.

הבקשה מציעה הרחבות ליח״ד קיימות מכוח 10038 וכן מכוח תכנית קיימת במגרש 640102.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ״דים בצמיחה מהקרקע.

קומת קרקע מפלס 0.00 – בקומה זו מוצעים ברובה שטחי אחסנה עבור 25 מחסנים. מוצעים שטחי מעבר בין המחסנים. מוצעת כניסה למבנה בחלקו המזרחי של המבנה מכיוון החניה. בקומה זו ישנו גרם מדרגות אחד ובצמוד אליו מוצעות 2 מעליות. בצידו הצפוני מזרחי של המבנה מוצעת הרחבה ליח״ד 15 ממפלס קומה א׳. כמו כן, מוצעת הסדרה של חניון קיים בצידו המזרחי של המבנה במגרש הגובל. בחלקו הדרומי של המבנה קיימים שטחים המתייתרים כגון מקלט, חדר הסקה וכו׳. ע״פ המוצג על גבי ההרמוניקה, שטחים אלו מיועדים ליח״ד חדשה ע״פ תב״ע שלא במסגרת בקשה זו.

קומה א׳ מפלסים 2.80+, 4.20+ – קיימות 5 יח״ד להן מוצעות הרחבות של 25 מ״ר מכוח תמ״א 38 וכן הרחבות נוספות מכוח התכנית החלה במגרש. ההרחבות מוצעות בכלל החזיתות וכוללות ממ״דים עבור כל יח״ד. כמו כן, מוצעות ליח״ד באגפו הדרומי של המבנה מרפסות זיז אשר חלקן מקורות. בחלקו הצפון מערבי של המבנה מוצעים מחסנים אשר הגישה אליהם הינו מתוך חדר מדרגות קיים. בשטח זה מוצעים 15 מחסנים חדשים ושטחי מעבר ביניהם.

קומה ב׳ מפלסים 5.60+, 7.00+ - קיימות 6 יח״ד להן מוצעות הרחבות של 25 מ״ר מכוח תמ״א 38 וכן הרחבות נוספות מכוח התכנית החלה במגרש. ההרחבות מוצעות בכלל החזיתות וכוללות ממ״דים עבור כל יח״ד. מוצעות מרפסות זיז לכלל היח״ד, חלקן מקורות. מוצעת חצר מרוצפת ליח״ד בצידו הצפון מזרחי של המבנה.

קומה ג׳ מפלסים 8.40+, 9.80+ - קיימות 6 יח״ד להן מוצעות הרחבות של 25 מ״ר מכוח תמ״א 38 וכן הרחבות נוספות מכוח התכנית החלה במגרש. ההרחבות מוצעות בכלל החזיתות וכוללות ממ״דים עבור כל יח״ד. מוצעות מרפסות זיז לכלל היח״ד, חלקן מקורות.

קומה ד׳ מפלסים 11.20+, 12.60+ - קיימות 6 יח״ד להן מוצעות הרחבות של 25 מ״ר מכוח תמ״א 38 וכן הרחבות נוספות מכוח התכנית החלה במגרש. ההרחבות מוצעות בכלל החזיתות וכוללות ממ״דים עבור כל יח״ד. מוצעות מרפסות זיז לכלל היח״ד, חלקן מקורות.

קומה ה׳ מפלסים 14.00+, 15.48+ - מוצעת השלמת קומת גג קיימת(בחלקו הדרומי של המבנה וכן בחלקו הצפוני מזרחי) אשר בה קיימות 3 יח״ד להן מוצעות הרחבות של 25 מ״ר במסגרת תמ״א 38 וכן במסגרת התכנית החלה במגרש הכוללות ממ״דים. ליח״ד אלו מוצעות גם כן מרפסות זיז, חלקן מקורות. השלמת הגג המוצעת הינה בעבור 3 יח״ד חדשות הכוללות ממ״דים ומרפסות גג.

קומה ו׳ מפלסים 16.88+, 18.63+ - מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח״ד חדשות הכוללות ממ״דים, מרפסות זיז וגג. מוצע המשך של 2 פירי מדרגות, בשני האגפים, צפוני ודרומי.

קומה ז׳ מפלסים 20.03+, 21.78+ - מוצעת קומה חדשה ובה 5 יח״ד חדשות הכוללות ממ״דים, מרפסות זיז וגג. מוצע המשך של 2 פירי מדרגות, בשני האגפים, צפוני ודרומי.

קומת גג מפלסים 23.18+, 24.93+ - מוצעת יציאה לגג טכני משותף מ2 גרמי המדרגות.

היתרים קודמים:

היתר מס׳ 1971/808 הקמת בניין מגורים בן 5-4 קומות.

היתר מס׳ 2004/715 תוספת בניה ליח״ד אחת בקומת הקרקע.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 640102 המייעדת את המקום לאזור מגורים ג׳.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ״א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת יעל בדיחי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

הבקשה מוצעת במסגרת תמ״א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת יעל בדיחי, להלן חוות הדעת:

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	07/09/2026	המלצת אגף הרישוי: מובא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגד. הוגשה התנגדות אחת ע״י דייר מבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדויות: עומס מירבי על תשתיות מצוקת חניה פגיעה באופי המבנה ובמרחב חריגה מהסכמים ושיקולי רווח כמו כן, בהתאם לחוות דעת אדריכל העיר, יש להסיר את חדר הטרפו׳ ממיקומו הנוכחי בבקשה לאור העובדה כי מיקומו חורג מהנחיות מרחביות. בהתאם לאמור, נושא זה מובא להכרעת

		ועדה. חישוב שטחים: קומות קיימות: בבקשה מוצעות הרחבות ליח״ד קיימות הן מכוח תכנית 10038, דהיינו 25 מ״ר עבור כל יח״ד וכן הרחבות מכוח תכנית החלה מגרש 640102. ע״פ טבלה המוצגת ע״ג ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות המותרים מכוח תכנית 10038 אינם עולים על 25 מ״ר, כמותר. יתרת השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח התכנית החלה במגרש, 640102. שטחים אלו לא מחושבים במסגרת הקומה הטיפוסית המורחבת ומקוזזים מהקומות החדשות בהתאמה. קומות חדשות: ע״פ הוראות תכנית 10038, שטח הקומות החדשות יהא 250% משטח קומה טיפוסית אחרונה. בבקשה מוצעת קומה טיפוסית אחרונה המשלבת שטחים מכוח 10038 וכן מכוח תכנית החלה במגרש 640102. בהתאם לאמור על הקומות החדשות להיות אך ורק בהתאם להרחבות המותרות מכוח תכנית 10038. ע״פ חישוב שנעשה שטח קומה טיפוסית אחרונה בקיזוז שטחי התב״ע הינו 1636 מ״ר. שטח קומות חדשות מותר הינו 1721 מ״ר. חריגה של 85 מ״ר. יש לצמצם או לחלופין ניתן להצהיר כי שטחים אלו הינם מכוח התכנית החלה, 640102 ויחולו עליהם היטלים כחוק. עמידה בשטחי התב״ע: ע״פ טבלה 5 בתכנית 640102, סך שטחים עיקריים מותרים לשימוש מעל הקרקע הינו 3307.92 מ״ר. שטחים עיקריים מוצעים בבקשה הינו 957 מ״ר בקומות הקיימות וכן החריגה משטחי התמ״א של 85 מ״ר בקומות החדשות. עומד במותר. מרפסות:

		תכנית החלה במגרש הינה 640102. כלל המרפסות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ״א ואינן עולות על עומק של 2 מטרים. כמו כן, מוצגת טבלה על גבי ההרמוניקה ובה מפורטים שטחי המרפסות אשר אינן עולות על 14 מ״ר כנדרש. מחסנים: מוצעים 40 מחסנים כמספר יחידות הדיור. המחסנים מוצעים בתת הקרקע כמותר ע״פ הוראות תכנית 640102 סעיף 4.1.2 א׳ אשר על פיו במפלסים המפורטים בסעיף, ניתן להציע שטחי אחסנה. סך שטחי שירות מותרים מעל הכניסה הקובעת בהתאם להוראות תכנית 640102 הינם 963.91 מ״ר. סך שטחי שירות מוצעים בבקשה הינם 1019.09 מ״ר. מדובר בבקשה שהוגשה במסגרת תמ״א 38 ותכנית 10038 על כן ניתן לחשב חלק משטחי השירות כשטחים הניתנים ע״פ כל דין לטובת תפקוד המבנה כנדרש. בהתאם לאמור שטחי השירות הנדרשם למבנה מכוח תכנית 10038 הינם ממ״דים, חדרי מדרגות, מעלית ושטחים טכניים ע״פ דרישות רשויות מוסמכות. בהתאם לאמור, שטחי האחסנה בלבד ייחשבו כוח תכנית 640102. שטחי האחסנה המוצעים בבקשה הינם 322 מ״ר. מוצע כמותר. יש להציג גובה מחסנים על גבי הבקשה. ממ״דים: בבקשה מוצעות עמודות ממ״דים שהינם בתוך קווי הבניין תמ״א ותב״ע – כמותר. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע״פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוצג כראי ע״ג ההרמוניקה. תברואה: ניתן אישור של מח׳ תברואה, על פיו יש להוסיף מוטמן 1 ליד הקיים לאחר תיאום תשתיות. יש להציג ע״ג התכנית את פיתרון האשפה. עצים:

		התייחסות תיכנון עיר: הוגש סקר עצים המציע 6 עצים לכריתה ו- 12 עצים לשימור. עצים 1, 2, 3 מסומנים לעקירה, בניגוד לערכיות המצוינת בסקר העצים לשימור. בנוסף, לא מוצע בינוי חדש בצמוד אליהם. יש לשמרם. 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. יש להציע שתילה של 9 עצים בוגרים . מקבץ של כל 3 עצים יחד בחזיתות הפונות לשטחים המשותפים. בנוסף נדרש לפצות ע"י שתילה חלופית עבור העצים שנעקרו בתחום המגרש. לא הוגש אישור עקרוני מחלקת הגננות. ייבדק בשלב היתר. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים וצובר גז כראוי. יש להציג פיתרון אשפה. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	07/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 640102 תחילת תוקף: 29/12/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ג חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה:

		לאשר את הבקשה. מיום 19/04/2026 ע"י זבריקו בתאל. אין התנגדות לתכנית. קיימות 41 מ"ח עבור 26 יח"ד קיימות. מוצע 25 מ"ח עבור 20 יח"ד חדשות סה"כ מוצע 66 מ"ח עבור יח"ד קיימות ומוצעות. התייחסות תכנון עיר לחניה: יש לקבל אישור מחלקת תכנון פיזי לחניה כפי שנדרש באישור מחלקת התנועה. לתקן טבלת מאזן חניה ולציין כי מוצעים מקומות חניה עבור יח"ד בתכנית תב"ע עתידית. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. מיום 20/04/2026 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 26/04/2026 ע"י מזרחי שני. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 13/04/2026 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. מיום 13/07/2026 ע"י אלגרבלי טליה. חו"ד שימור: לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד אדריכל העיר: לאשר את הבקשה מיום 6/9/2026 ע"י עמרי בן זקרי. חו"ד הנדסית: התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 24/07/2025 ע"י יהודה שטראוס ממשרד ירון שמעוני שחם. מדיניות תכנונית: תכנית מתאר 2000: עד 8 קומות, 320% מרביים בתוכניות חדשות הכוללות הפרשות לצורכי ציבור. הבקשה תואמת: לעניין קומות, אחוזי בנייה. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 5 קומות. תקן חנייה עירוני: גבוה. חוות דעת מחלקת רישוי:

		פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: חיזוק הבנין, תוספות בניה, תוספת קומות ויח״ד לפי תמ״א 38 1 ותכנית 10038. תוספת 2.5 קומות מעבר ל-4 קיימות. תוספת 15 יח״ד מעבר ל-26 קיימות. הקלה בדבר מחסנים עד 20 מ״ר ליח״ד. הקלה בדבר מרפסות ברוחב עד 2 מ.,,,,,,,,,,,,,,,, הקלה בדבר ניוד שטחים, מהקומות החדשות אל הקומה העליונה החדשה. הקלה בדבר שטחי דירות חדשות בשטח מעל 80 מ״ר. קווי בניין: קווי הבניין המותרים ע״פ תכנית 10038: חזית קדמית דרומית - 2 מ׳ מגבול מגרש. חזית אחורית מערבית – 3 מ׳ מגבול מגרש. חזית צידית צפונית – 2 מ׳ מגבול מגרש. חזית צידית דרומית – 2 מ׳ מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע״פ תמ״א 38. חישוב שטחים: קומות קיימות: בבקשה מוצעות הרחבות ליח״ד קיימות הן מכוח תכנית 10038, דהיינו 25 מ״ר עבור כל יח״ד וכן הרחבות מכוח תכנית החלה

		מגרש 640102. ע״פ טבלה המוצגת ע״ג ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות המותרים מכוח תכנית 10038 אינם עולים על 25 מ״ר, כמותר. יתרת השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח התכנית החלה במגרש, 640102. שטחים אלו לא מחושבים במסגרת הקומה הטיפוסית המורחבת ומקוזזים מהקומות החדשות בהתאמה. קומות חדשות: ע״פ הוראות תכנית 10038, שטח הקומות החדשות יהא 250% משטח קומה טיפוסית אחרונה. בבקשה מוצעת קומה טיפוסית אחרונה המשלבת שטחים מכוח 10038 וכן מכוח תכנית החלה במגרש 640102. בהתאם לאמור על הקומות החדשות להיות אך ורק בהתאם להרחבות המותרות מכוח תכנית 10038. ע״פ חישוב שנעשה שטח קומה טיפוסית אחרונה בקיזוז שטחי התב״ע הינו 1636 מ״ר. שטח קומות חדשות מותר הינו 1721 מ״ר. חריגה של 85 מ״ר. יש לצמצם או לחלופין ניתן להצהיר כי שטחים אלו הינם מכוח התכנית החלה, 640102 ויחולו עליהם היטלים כחוק. עמידה בשטחי התב״ע: ע״פ טבלה 5 בתכנית 640102, סך שטחים עיקריים מותרים לשימוש מעל הקרקע הינו 3307.92 מ״ר. שטחים עיקריים מוצעים בבקשה הינו 957 מ״ר בקומות הקיימות וכן החריגה משטחי התמ״א של 85 מ״ר בקומות החדשות. עומד במותר. מרפסות: תכנית החלה במגרש הינה 640102. כלל המרפסות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ״א ואינן עולות על עומק של 2 מטרים. כמו כן, מוצגת טבלה על גבי ההרמוניקה ובה מפורטים שטחי המרפסות אשר אינן עולות על 14 מ״ר כנדרש. מחסנים:

		מוצעים 40 מחסנים כמספר יחידות הדיור. המחסנים מוצעים בתת הקרקע כמותר ע"פ הוראות תכנית 640102 סעיף 4.1.2 א' אשר על פיו במפלסים המפורטים בסעיף, ניתן להציע שטחי אחסנה. סך שטחי שירות מותרים מעל הכניסה הקובעת בהתאם להוראות תכנית 640102 הינם 963.91 מ"ר. סך שטחי שירות מוצעים בבקשה הינם 1019.09 מ"ר. מדובר בבקשה שהוגשה במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 על כן ניתן לחשב חלק משטחי השירות כשטחים הניתנים ע"פ כל דין לטובת תפקוד המבנה כנדרש. בהתאם לאמור שטחי השירות הנדרשם למבנה מכוח תכנית 10038 הינם ממ"דים, חדרי מדרגות, מעלית ושטחים טכניים ע"פ דרישות רשויות מוסמכות. בהתאם לאמור, שטחי האחסנה בלבד ייחשבו כוח תכנית 640102. שטחי האחסנה המוצעים בבקשה הינם 322 מ"ר. מוצע כמותר. יש להציג גובה מחסנים על גבי הבקשה. ממ"דים: בבקשה מוצעות עמודות ממ"דים שהינם בתוך קווי הבניין תמ"א ותב"ע – כמותר. מחסנים: ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוצג כראי ע"ג ההרמוניקה. תברואה: ניתן אישור של מח' תברואה, על פיו יש להוסיף מוטמן 1 ליד הקיים לאחר תיאום תשתיות.

		יש להציג ע"ג התכנית את פיתרון האשפה. עצים : התייחסות תיכנון עיר : הוגש סקר עצים המציע 6 עצים לכריתה ו- 12 עצים לשימור. עצים 1, 2, 3 מסומנים לעקירה, בניגוד לערכיות המצוינת בסקר העצים לשימור. בנוסף, לא מוצע בינוי חדש בצמוד אליהם. יש לשמרם. 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. יש להציע שתילה של 9 עצים בוגרים . מקבץ של כל 3 עצים יחד בחזיתות הפונות לשטחים המשותפים. בנוסף נדרש לפצות ע"י שתילה חלופית עבור העצים שנעקרו בתחום המגרש. לא הוגש אישור עקרוני מחלקת הגננות. ייבדק בשלב היתר. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים וצובר גז כראוי. יש להציג פיתרון אשפה. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : לבקשה התקבלו התנגדות אחת (דייר מהבנין). להלן עיקרי ההתנגדויות : עומס מירבי על תשתיות מצוקת חניה פגיעה באופי המבנה ובמרחב

		חריגה מהסכמים ושיקולי רווח
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/03/2026	חיזוק הבנין, תוספות בניה, תוספת קומות ויח״ד לפי תמ״א 38 1 ותכנית 10038. תוספת 2.5 קומות מעבר ל-4 קיימות. תוספת 15 יח״ד מעבר ל-26 קיימות. הקלה בדבר מחסנים עד 20 מ״ר ליח״ד. הקלה בדבר מרפסות ברוחב עד 2 מ״״״״״״״״״״. הקלה בדבר ניוד שטחים, מהקומות החדשות אל הקומה העליונה החדשה. הקלה בדבר שטחי דירות חדשות בשטח מעל 80 מ״ר.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
12	אישור שירותי הכבאות	
13	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
14	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
15	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
16	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
17	אישור סופי של אדריכל העיר	
18	הגשת ערבות בנקאית בסך 24,285 ש"ח עבור שימור העצים.	

19	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,766 ש"ח עבור פיצוי נופי.	
20	הגשת תכנית נטיעות בשווי הפיצוי הנופי לשלמה דניאל.	
21	אישור מח' דרכים	
22	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
23	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת אגף הרישוי:

מובא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגד.

הוגשה התנגדות אחת ע"י דייר מבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדויות:

עומס מירבי על תשתיות

מצוקת חניה

פגיעה באופי המבנה ובמרחב

חריגה מהסכמים ושיקולי רווח

כמו כן, בהתאם לחוות דעת אדריכל העיר, יש להסיר את חדר הטרפו' ממיקומו הנוכחי בבקשה לאור העובדה כי מיקומו חורג מהנחיות מרחביות. בהתאם לאמור, נושא זה מובא להכרעת ועדה.

חישוב שטחים:

קומות קיימות:

בבקשה מוצעות הרחבות ליח"ד קיימות הן מכוח תכנית 10038, דהיינו 25 מ"ר עבור כל יח"ד וכן הרחבות מכוח תכנית החלה מגרש 640102.

ע"פ טבלה המוצגת ע"ג ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות המותרים מכוח תכנית 10038 אינם עולים על 25 מ"ר, כמותר.

יתרת השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח התכנית החלה במגרש, 640102. שטחים אלו לא מחושבים במסגרת הקומה הטיפוסית המורחבת ומקוזזים מהקומות החדשות בהתאמה.

קומות חדשות:

ע"פ הוראות תכנית 10038, שטח הקומות החדשות יהא 250% משטח קומה טיפוסית אחרונה. בבקשה מוצעת קומה טיפוסית אחרונה המשלבת שטחים מכוח 10038 וכן מכוח תכנית החלה במגרש 640102. בהתאם לאמור על הקומות החדשות להיות אך ורק בהתאם להרחבות המותרות מכוח תכנית 10038. ע"פ חישוב שנעשה שטח קומה טיפוסית אחרונה בקיזוז שטחי התב"ע הינו 1636 מ"ר. שטח קומות חדשות מותר הינו 1721 מ"ר. חריגה של 85 מ"ר. יש לצמצם או לחלופין ניתן להצהיר כי שטחים אלו הינם מכוח התכנית החלה, 640102 ויחולו עליהם היטלים כחוק.

עמידה בשטחי התב"ע:

ע"פ טבלה 5 בתכנית 640102, סך שטחים עיקריים מותרים לשימוש מעל הקרקע הינו 3307.92 מ"ר. שטחים עיקריים מוצעים בבקשה הינו 957 מ"ר בקומות הקיימות וכן החריגה משטחי התמ"א של 85 מ"ר בקומות החדשות. עומד במותר.

מרפסות:

תכנית החלה במגרש הינה 640102. כלל המרפסות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ואינן עולות על עומק של 2 מטרים. כמו כן, מוצגת טבלה על גבי ההרמוניקה ובה מפורטים שטחי המרפסות אשר אינן עולות על 14 מ"ר כנדרש.

מחסנים:

מוצעים 40 מחסנים כמספר יחידות הדיור. המחסנים מוצעים בתת הקרקע כמותר ע"פ הוראות תכנית 640102 סעיף 4.1.2 א' אשר על פיו במפלסים המפורטים בסעיף, ניתן להציע שטחי אחסנה.

סך שטחי שירות מותרים מעל הכניסה הקובעת בהתאם להוראות תכנית 640102 הינם 963.91 מ"ר. סך שטחי שירות מוצעים בבקשה הינם 1019.09 מ"ר.

מדובר בבקשה שהוגשה במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 על כן ניתן לחשב חלק משטחי השירות כשטחים הניתנים ע"פ כל דין לטובת תפקוד המבנה כנדרש. בהתאם לאמור שטחי השירות הנדרשם למבנה מכוח תכנית 10038 הינם ממ"דים, חדרי מדרגות, מעלית ושטחים טכניים ע"פ דרישות רשויות מוסמכות.

בהתאם לאמור, שטחי האחסנה בלבד ייחשבו כוח תכנית 640102. שטחי האחסנה המוצעים בבקשה הינם 322 מ"ר. מוצע כמותר.

יש להציג גובה מחסנים על גבי הבקשה.

ממ"דים:

בבקשה מוצעות עמודות ממ"דים שהינם בתוך קווי הבניין תמ"א ותב"ע – כמותר.

ניקוז מי נגר:

50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוצג כראי ע"ג ההרמוניקה.

תברואה:

ניתן אישור של מח' תברואה, על פיו יש להוסיף מוטמן 1 ליד הקיים לאחר תיאום תשתיות.

יש להציג ע"ג התכנית את פיתרון האשפה.

עצים:

התייחסות תיכנון עיר: הוגש סקר עצים המציע 6 עצים לכריתה ו- 12 עצים לשימור. עצים 1, 2, 3 מסומנים לעקירה, בניגוד לערכיות המצוינת בסקר העצים לשימור. בנוסף, לא מוצע בינוי חדש בצמוד אליהם. יש לשמרם.

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. יש להציע שתילה של 9 עצים בוגרים . מקבץ של כל 3 עצים יחד בחזיתות הפונות לשטחים המשותפים.
בנוסף נדרש לפצות ע"י שתילה חלופית עבור העצים שנעקרו בתחום המגרש. לא הוגש אישור עקרוני מחלקת הגננות. ייבדק בשלב היתר.

פיתוח שטח:

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים וצובר גז כראוי. יש להציג פיתרון אשפה.

סימונים גרפיים:

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2024/0379.02**
מספר סידורי	**45**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסות ותוספת מחסנים.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**סרור ג""רמי לוסיאן**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות חכמון תמר**
מתכנן השלד	**איש רן שמואל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**17**

כתובת האתר

מרץ דוד 11 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2819	תחילת תוקף	17/06/1982			
30193ג					
3328	תחילת תוקף	30/06/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 30.05.2022 בת.ב 1980/336.03 ובו אושר "תוספת ממ"ד", המוצע אושר בעמודה המזרחית המוצע כעת הינו בעמודה המערבית.

- בתאריך 11.02.2021, בת.ב. 2017/543.01 ובו אושרו "תוספת ממ"ד", בהיתר זה אושר עמודת ממדים בחזית מערבית.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים מדורג בן 3 קומות,קומת גג המשמש למגורים וקומת מרתף למחסנים. ברח' דוד מרץ 11, רמת שרת, גוש: 30193 חלקה: 5.

מצב מוצע:

קומת מחסנים מפלס 5.60- : מוצע תוספת 3 מחסנים.

קומה א', מפלס 2.80+ : מוצע תוספת מרפסת זיז בחזית צפונית.

קומה ב', מפלס 5.60+ קומת גג: מוצע תוספת מרפסת זיז בחזית צפונית ותוספת בינוי.

קומת מחסנים עד קומה ב: מוצע תוספת מעלית חיצונית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"5% השלמת גג"

" תוספת מחסנים עד 20מר "

" 6% תוספת מכח מתאר 62 "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 05.05.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	27/08/2026	מוצע בבקשה תוספת מעלית, מחסנים, והשלמת דירת גג, נדרש לפרסם הקלה למרפסת בעומק 2 מ', ולתוכניות צל למרפסות.

		יש להציג תכנית צל זהה לממ״דים עבור כל בעלי הזכיות בחלקה שתובא לידית בעלי הזכויות. יש לקבל אישור מנהל אגף עבור 5% השלמת קומת גג ממ״ד: חזית מערבית: מוצע ממ״ד בשטח של 19 מ״ר. יש לצמצם את הממ״ד המוצע כך שלא יעלה על 15 מ״ר המותרים- 12 מ״ר+ 3 מ״ר לחדר רחצה. ע״פ נתוני תלת מימד במערכת gis נראה כי קיים כבר הממ״ד המוצע בבקשה זו וע״כ מדובר בהכשרת עבירה. יש להציג תכנית צל זהה לממ״דים עבור כל בעלי הזכיות בחלקה שתובא לידית בעלי הזכויות. מרפסת זיז: קומה א מפלס 2.80+ חזית צפונית: מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ׳ ובשטח של 11.99 מ״ר, עפ״י הנחיות מהנדס העיר ניתן לאשר מרפסות זיז מקורות בשטח של עד 14 מ״ר, עומק מרפסת הגדולה מ- 1.5 מ׳ נדרשת בפרסום הקלה, המרפסת המוצעת בבקשה הינה בעומק 2 מ׳- נדרש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ׳. קומה ב מפלס 5.60+ חזית צפונית: מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ׳ ובשטח של 11.99 מ״ר, ע״פ מערכת gis נראה כי מרפסת זו קיימת ללא היתר, יש להציע מרפסת זו כהכשרת עבירת בניה. יש להציג תוכנית צל למרפסות ליתר הדירות בניין ולהציג את חישוב שטחי המרפסות המקורות ולא מקורות כולל של תוכנית הצל. לאחר תיקון התוכנית יש להפנות לפרסום כנדרש בחוק. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	27/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה:

		3328 תחילת תוקף: 30/06/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *2819 תחילת תוקף 17.06.1982. *מתאר 62, אזור מגורים 2. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בבקשה יש נספח כללי, המציע מיקום בניינים, הנספח מתייחס לבניה חדשה, המוצע כעת תוספת לבינוי הקיים ותוספת מרפסות ומעלית, ל"ר לבקשה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.08.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2819 ותוכנית המתאר לאזור מגורים 2 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה:

		ש. עיקרי: מותר עפ"י תוכנית 2819 מגרש מס' 4: 2200 מ"ר. בהיתר מקורי 1980/338 אושר תוספת בינוי בשטח של 2188.35 מ"ר עיקרי. סה"כ נותר לניצול: 11.65 מ"ר. השטחים הנותרים אינם מספיקים כדי לתת מענה לתוספת לכלל הדירים בחלקה. ע"כ פורסמה הקלה 5% השלמת גג לצורך תוספת בניה. ש. שירות: מותר עפ"י תקנות :סעיף 151 (ב1): "תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבינהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, לא תיחשב כסטייה ניכרת מתכנית." 5%משטח המגרש: 5% * 2958 (שטח המגרש) = 147.9 מ"ר. 5%מהשטח הכולל המותר לבניה: 5% * 2200 (שטח כולל המותר לבניה) = 110 מ"ר. שטח שירות מותר לביצוע התאמות נגישות 110 מ"ר לחלק ל- 3 בניניים בחלקה= 36.66 מ"ר לכל בניין ש. שירות מוצע בבקשה :סך של 2.89 מ"ר. חישוב: 36.66מ"ר (מותר) – 2.89 מ"ר (מוצע) = 33.77 מ"ר נותרים למימוש לצורך התאמות נגישות. לא נדרש לפרסם הקלה לצורך 5% נגישות. 5% השלמת דירת גג: התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג. עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים:

		- התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62- תב"ע מס' 2819 החלה בחלקה כפופה למתאר. - צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק –מדובר בתוספת בינוי לקומה קיימת. - 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף, התקבל אישור מיואל שבת: "היות והתוספת ברובה מבוקשת בתוך נישה שלא על חזיתות הרחוב אין מניעה לאשר את המבוקש" - דרישה של בינוי בדירה הסמוכה במידה והבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות והצגת תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו- קיימת רק דירת גג אחת בבניין זה. - התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים- התכנית הינה מיום 09/09/1989. - 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטים- מדובר בבניין משותף. -יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות –מדובר בתב"ע עם נספח כללי, פורסמה הקלה. - במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - דירה זו היא דירת גג יחידה בבנין זה. שטח ה- 5% חולק בין שלושת דיירי דירות גג בחלקה זו. - יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה- החישוב בוצע ע"י נסח הטאבו

		כמפורט: חישוב: שטח המגרש: 2958 מ״ר 5%= 147.9 מ״ר לחלק לבעלי 3 דירת גג= 49.3 מ״ר תוספת לכל דירה. מוצע בבקשה תוספת של 23.43 מ״ר- השטח המוצע עומד במותר. ממ״ד: חזית מערבית: מוצע ממ״ד בשטח של 19 מ״ר. יש לצמצם את הממ״ד המוצע כך שלא יעלה על 15 מ״ר המותרים- 12 מ״ר+ 3 מ״ר חדר רחצה. ע״פ נתוני תלת מימד במערכת gis נראה כי קיים כבר הממ״ד המוצע בבקשה זו וע״כ מדובר בהכשרת עבירה. מרפסת זיז: קומה א מפלס 2.80+ חזית צפונית: מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ׳ ובשטח של 11.99 מ״ר, עפ״י הנחיות מהנדס העיר ניתן לאשר מרפסות זיז מקורות בשטח של עד 14 מ״ר, עומק מרפסת הגדולה מ- 1.5 מ׳ נדרשת בפרסום הקלה, המרפסת המוצעת בבקשה הינה בעומק 2 מ׳- נדרש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ׳. קומה ב מפלס 5.60+ חזית צפונית: מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ׳ ובשטח של 11.99 מ״ר, ע״פ מערכת gis נראה כי מרפסת זו קיימת ללא היתר, יש להציע מרפסת זו כהכשרת עבירת בניה. יש להציג תוכנית צל למרפסות ליתר הדירות בניין ולהציג את חישוב שטחי המרפסות המקורות ולא מקורות כולל של תוכנית הצל. לאחר תיקון התוכנית יש להפנות לפרסום כנדרש בחוק.

		מעלית: מוצע בבקשה תוספת מעלית מקומת מחסנים עד קומה ב' מפלס 5.60+ המעלית מוצעת בחזית האחורית של הבנין ללא חריגה מקו בניין. עפ"י תקנות: -ת. סטיה נכרת: סעיף 4 (א)(1)(ד): תותר בנית מעלית עד גבול חלקה בכפוף לפרסום הקלה- המעלית המוצעת אינה חורגת מקו הבניין. -ת. בטיחות אש: סעיף 3.2.13.4 (ב): "ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות." עפ"י הנחיות מנהל האגף ניתן לאשר מעלית המבוקשת בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין , כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא . מוצע בבקשה: קומה ב' , מפלס 5.60+, חזית צפונית אחורית: מוצע תוספת מעלית ומבואת כניסה עבור תת חלקה 5 משפ' סרור. המעלית המוצעת מאפשרת גישה נגישה ע"י גשרון המחבר בין המעלית לדירה ונמצא בסמוך לחדר מדרגות פתוח. מחסנים: מוצע בבקשה תוספת מחסנים ל-3 דירות בשטח של 20 מ"ר כל אחת, התוכנית אושרה בתוכנית צל בהיתר קודם מספר 1980/336.03 פורסמה הקלה כנדרש למחסן 20 מ"ר, קיימים מחסנים לדירות 2,3,4,6 כעת מוצע מחסנים ליתר הדירות משפ' סרור, נחום וחדד, אין מניעה לאשר.

		תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: תוספת מעלית. נדרש 66% חתימות מבעלי הכניסה המבוקשת, 66%= 5 חתימות שכנים מבניין זה. התקבלו 5 חתימות שכנים. אישורי גורמים: איכות סביבה – אושר. שפ"ע - אושר. הסדרי תנועה- אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת מעלית, מחסנים, והשלמת דירת גג, אין מניעה לאשר את הבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדות.

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/04/2026	5% השלמת גג. תוספת מחסנים עד 20מר 6% תוספת מכח מתאר 62

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת מעלית, מחסנים, והשלמת דירת גג,

נדרש לפרסם הקלה למרפסת בעומק 2 מ', ולתוכניות צל למרפסות.

יש להציג תכנית צל זהה לממ"דים עבור כל בעלי הזכיות בחלקה שתובא לידית בעלי הזכויות.

יש לקבל אישור מנהל אגף עבור 5% השלמת קומת גג

ממ"ד:

חזית מערבית: מוצע ממ"ד בשטח של 19 מ"ר.

יש לצמצם את הממ"ד המוצע כך שלא יעלה על 15 מ"ר המותרים- 12 מ"ר+ 3 מ"ר לחדר רחצה.

ע"פ נתוני תלת מימד במערכת gis נראה כי קיים כבר הממ"ד המוצע בבקשה זו וע"כ מדובר בהכשרת עבירה.

יש להציג תכנית צל זהה לממ"דים עבור כל בעלי הזכיות בחלקה שתובא לידית בעלי הזכויות.

מרפסת זיז:

קומה א מפלס 2.80+ חזית צפונית: מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 11.99 מ"ר, עפ"י הנחיות מהנדס העיר ניתן לאשר מרפסות זיז מקורות בשטח של עד 14 מ"ר, עומק מרפסת הגדולה מ- 1.5 מ' נדרשת בפרסום הקלה, המרפסת המוצעת בבקשה הינה בעומק 2 מ'- נדרש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ'.

קומה ב מפלס 5.60+ חזית צפונית: מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' ובשטח של 11.99 מ"ר, ע"פ מערכת gis נראה כי מרפסת זו קיימת ללא היתר, יש להציע מרפסת זו כהכשרת עבירת בניה.

יש להציג תוכנית צל למרפסות ליתר הדירות בניין ולהציג את חישוב שטחי המרפסות המקורות ולא מקורות כולל של תוכנית הצל.

לאחר תיקון התוכנית יש להפנות לפרסום כנדרש בחוק.

חוות דעת תכנונית:

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2000/0704.02**
מספר סידורי	**46**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה , תוספת ממדים ומבואות, תכנית צל לממד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**שוקרון שמואל**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות חכמון תמר**
מתכנן השלד	**הנדסאי אריאל אליה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**12**

כתובת האתר

הרב יצחק ברויאר 3 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	100	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5007	תחילת תוקף	29/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 30.10.2002 בת.ב 2000/704 ובו אושר " תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספות בניה לדירות.

- בתאריך 15.07.2001 בת.ב 2000/704.01 ובו אושר " תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספות קומה ל- 4 דירות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות ותוספת קומה חלקית מאושרת בהיתר, ברח' הרב ברויאר 3 גוש: 30342 חלקה: 100.

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס 2.85- חזית דרומית: מוצע תוספת בינוי ל2 יח"ד בהתאם לנספח.

חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד מוגדל+ מבואה בחריגה מקו בניין צידי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד .

בניה בשונה מנספח בינוי.

תוספת שטחי בניה עבור בנית ממד, ח. רחצה ומבואה.

בניה שלא בהינף אחד.

תום מועד התנגדויות נכון 07.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 100, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק ופרסום ע"פ סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	27/08/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, וכן תוספת ממ"ד

		מוגדל+ מבואה בחריגה מקו בניין צידי יש להסיר את המבואה המוצעת מהבקשה אשר אינה משרתת את הממ״ד, ולתקן את תוכניות הצל בהתאם, לאחר תיקון התוכניות נדרש לבצע משלוח הודעות לתוכנית המתוקנת או לחילופין הצגת הסכמות מלאה של כל בעלי הזכויות בחלקה על התכניצ העדכנית. יש לתקן את חישוב השטחים בממ״ד כנדרש. יש להשלים אישור שפ״ע. ממ״ד : קומת קרקע מפלס 2.80- חזית צפונית : מוצע ממ״ד מוגדל מכוח התקנות החדשות הכולל חדר שרותים ו3 מ״ר נוספים לשרות, בשטח כולל של 15.81 מ״ר נטו + מבואה לממ״ד בשטח של 5 מ״ר נטו. *הממ״ד המוצע חורג מסך השטחים המותרים, נדרש לצמצם את שטח הממ״ד ל 15 מ״ר נטו. מבואה : יש להסיר את המבואה מהבקשה, אינה הכרחית לשימוש הממ״ד, ומהווה תוספת לדירה. *עפ״י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בחריגה שלא תעלה על 2/3 מהמרווח -המוצע בבקשה עומד במותר- פורסמה הקלה לבנית ממ״ד בחריגה מקו בניין. *תוכנית צל : יש לתקן את תוכנית הצל בהתאם לתיקון הממ״ד, לאחר תיקון תוכנית הצל והממ״ד יש ליידע שוב את בעלי החלקה בשינוי שנעשה. בבחינת הבקשה נמצא כי עפ״י נספח קיים רק יח״ד אחת במפלס 2.85- בכניסה זו, ע״כ במידה ולא ימצא היתר לפיצול יח״ד אלו לא ניתן יהיה לאשר את תוספת הממ״ד ליח״ד זו ויהיה נדרש להסירה מהבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ״ד מוגדל+ מבואה בחריגה מקו בניין צידי פורסמה הקלה כנדרש, יש להסיר את המבואה המוצעת, נדרשים תיקונים בתוכנית צל ובחישוב השטחים. וכן חסרים תנאים טרם דיון.

		לאחר תיקון התוכנית נדרש לבצע יידוע לתוכנית המתוקנת. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a
חוות דעת תכנונית	27/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5007 תחילת תוקף: 29/10/1999 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5007 תחילת תוקף 29.10.1999 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 סטיה ניכרת. קווי בניין: קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 5007 בהתאם לתוכנית מתאר. הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 14.07.2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

		חזית צפונית – מוצע 2 ממ״דים בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ״ד) שטח בניה: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי. שטח עיקרי מותר עפ״י תב״ע: מתחת לכניסה הקובעת 84 מ״ר. סה״כ קיימות 3 יח״ד בקומה זו. חישוב: 84/3= 28 מ״ר תוספת לכל יח״ד. קומת קרקע מפלס 2.85-: תת חלקה 3: מוצע תוספת בינוי עפ״י תב״ע בסך של 29.49 מ״ר- יש לצמצם ל- 28 מ״ר המותרים. תת חלקה 2: מוצעת תוספת בינוי עפ״י תב״ע בסך של 27.23 מ״ר. המוצע בבקשה עומד בסך השטחים המותרים. מדרגות: מוצעות מדרגות בחזית דרומית במקום מדרגות המוצעות להריסה בגלל הממ״ד המוצע. מדרגות אלו משמשות את העוברים ושבים לצורך מעבר לרחוב, אין מניעה לאשר את המוצע. ממ״ד: קומת קרקע מפלס 2.80- חזית צפונית: מוצע ממ״ד מוגדל מכוח התקנות החדשות הכולל חדר שרותים ו3 מ״ר נוספים לשרות, בשטח כולל של 15.81 מ״ר נטו + מבואה לממ״ד בשטח של 5 מ״ר נטו. *הממ״ד המוצע חורג מסך השטחים המותרים, נדרש לצמצם את שטח הממ״ד ל 15 מ״ר נטו. מבואה: יש להסיר את המבואה מהבקשה, אינה הכרחית לשימוש הממ״ד, ומהווה תוספת לדירה.

		*עפ״י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בחריגה שלא תעלה על 2/3 מהמרווח -המוצע בבקשה עומד במותר- פורסמה הקלה לבנית ממ״ד בחריגה מקו בניין. *תוכנית צל: יש לתקן את תוכנית הצל בהתאם לתיקון הממ״ד, לאחר תיקון תוכנית הצל והממ״ד יש ליידע שוב את בעלי החלקה בשינוי שנעשה. בבחינת הבקשה נמצא כי עפ״י נספח קיים רק יח״ד אחת במפלס 2.85- בכניסה זו, ע״כ במידה ולא ימצא היתר לפיצול יח״ד אלו לא ניתן יהיה לאשר את תוספת הממ״ד ליח״ד זו ויהיה נדרש להסירה מהבקשה. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: תוספת ממ״ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר מהוות 1/2חתימות מבעלי עמודת הממ״ד המוצע- התקבלו חתימות שכנים כנדרש. אישורי גורמים: איכות סביבה – אושר שפ״ע – אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, וכן תוספת ממ״ד מוגדל+ מבואה בחריגה מקו בניין צידי יש להסיר את המבואה המוצעת מהבקשה אשר אינה משרתת את הממ״ד, ולתקן את תוכניות הצל בהתאם, לאחר תיקון התוכניות נדרש לבצע פירסום לתוכנית המתוקנת ע״פ החוק. יש לתקן את חישוב השטחים בממ״ד כנדרש. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a

		התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	17/03/2026	בניה בשונה מנספח בינוי תוספת שטחי בניה עבור בנית ממד, ח. רחצה ומבואה חריגה מקו בנין בניה שלא בהינף אחד

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
12	הגשת ערבות בנקאית בסך 69,427 ש"ח עבור שימור העצים	

<u>המלצת האגף</u>
משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, וכן תוספת ממ"ד מוגדל+ מבואה בחריגה מקו בניין צידי

יש להסיר את המבואה המוצעת מהבקשה אשר אינה משרתת את הממ"ד, ולתקן את תוכניות הצל בהתאם, לאחר תיקון התוכניות נדרש לבצע משלוח הודעות לתוכנית המתוקנת או לחילופין הצגת הסכמות מלאה של כל בעלי הזכויות בחלקה על התכניץ העדכנית.

יש לתקן את חישוב השטחים בממ"ד כנדרש.

יש להשלים אישור שפ"ע.

ממ״ד:

קומת קרקע מפלס 2.80- חזית צפונית: מוצע ממ״ד מוגדל מכוח התקנות החדשות הכולל חדר שרותים ו3 מ״ר נוספים לשרות, בשטח כולל של 15.81 מ״ר נטו + מבואה לממ״ד בשטח של 5 מ״ר נטו.

*הממ״ד המוצע חורג מסך השטחים המותרים, נדרש לצמצם את שטח הממ״ד ל 15 מ״ר נטו.

מבואה: יש להסיר את המבואה מהבקשה, אינה הכרחית לשימוש הממ״ד, ומהווה תוספת לדירה.

*עפ״י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בחריגה שלא תעלה על 2/3 מהמרווח -המוצע בבקשה עומד במותר- פורסמה הקלה לבנית ממ״ד בחריגה מקו בניין.

*תוכנית צל: יש לתקן את תוכנית הצל בהתאם לתיקון הממ״ד, לאחר תיקון תוכנית הצל והממ״ד יש ליידע שוב את בעלי החלקה בשינוי שנעשה.

בבחינת הבקשה נמצא כי עפ״י נספח קיים רק יח״ד אחת במפלס 2.85- בכניסה זו, ע״כ במידה ולא ימצא היתר לפיצול יח״ד אלו לא ניתן יהיה לאשר את תוספת הממ״ד ליח״ד זו ויהיה נדרש להסירה מהבקשה.

חוות דעת תכנונית:

מוצע בבקשה תוספת ממ״ד מוגדל+ מבואה בחריגה מקו בניין צידי פורסמה הקלה כנדרש, יש להסיר את המבואה המוצעת, נדרשים תיקונים בתוכנית צל ובחישוב השטחים. וכן חסרים תנאים טרם דיון.

לאחר תיקון התוכנית נדרש לבצע יידוע לתוכנית המתוקנת.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2017/0211.03**
מספר סידורי	**47**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**בקשה לתוספת בניה על חשבון חלל קיים בקומת מרתף מכח 6% הקלה כמותית**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**גברת אהרון פייגי**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות בן משה הודיה**
מתכנן השלד	**הנדסאי שטיין מנחם**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**92**

כתובת האתר

שד לוי אשכול 2 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30246	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 31.12.2000 בת.ב 2000/747.00 ובו אושר "בניית מרפסת", בהיתר זה אושר תוספת מרפסת זיז לשכן בתת חלקה 14 מוויתור הזכויות.

- בתאריך 21.11.2012 בת.ב 2000/747.07 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר לשכן בתת חלקה 48 מוויתור הזכויות- 54.99 מ"ר שטח עיקרי במסגרת 5% השלמת גג, וכן תוספת מרפסות גג בשטח של 39.49 מ"ר.

- בתאריך 26.10.2015 בת.ב 2000/747.08 ובו אושר "תכנית שינויים ומרפסות", בהיתר זה אושר לשכן בתת חלקה 48 מוויתור הזכויות- שינוי לבינוי שאושר בהיתר מס' 2000/747.7 במסגרת 5% השלמת גג, ללא תוספת שטחים.

- בתאריך 30.10.2022 בת.ב 2000/747.11 ובו אושר "בניית מרפסת, תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת שטח מכוח 6% הקלה כמותית עבור 2 דיירים בבניין.

- בתאריך 10.04.2024 בת.ב 2000/747.12 ובו אושר "בניית מרפסת, תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת שטח מכוח 6% הקלה כמותית עבור 4 דיירים בבניין.

- בתאריך 04.12.2024 בת.ב 2000/747.14 ובו אושר "בניית מרפסת, תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת שטח מכוח 6% הקלה כמותית עבור 2 דיירים בבניין. ו5% השלמת גג לדייר בקומת הגג.

- בתאריך 19.01.2026 בת.ב 2000/747.15 ובו אושר " תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו", בהיתר זה אושר תוספת שטח מכוח 6% הקלה כמותית עבור דייר 1 בבניין.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין הכולל 3 כניסות בעל 7 קומות המשמש למגורים ברח' שד' לוי אשכול 2, רמת אשכול, גוש: 30246, חלקה: 6.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס 2.90-: חזית צפונית - מוצע הכשרת בינוי בחלל קיים.

חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי בנישה קיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"חריגה מקו בנין קדמי עבור תוספת שטח עיקרי בהתאמה לבניה במרווחים"

"הקלה בתוספת שטח בניה- שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	27/08/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי ע״ג חלל קיים ובנישה, פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין קדמי בהתאמה למרווחים, אך לא פורסה הקלה לחריגה מצומת לצומת וכן חריגה מקו בניין צידי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע עבור החריגות מקו בניין קידמי וצידי, תנאי להפצה לגורמים יהא הצגת כל ההיתרים שאושרו בחלקה ומקור הזכויות שלהם, יש להשלים אישור איכ״ס- האישור יהווה תנאי להפצה לגורמים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ״י תיק מידע שהוגש מיום 29.07.2024 ע״י המח׳ למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ״י תוכנית 1420 ו-1442א׳ ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית ומערבית - מוצע בינוי בנישה שחורג מקו בניין קדמי וצידי, עפ״י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הקידמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו מקטע רחוב בין שני צמתים בכפוף לפרסום הקלה, החריגה מוצעת בתוך נישה קיימת, וכן אושרו בהיתרים קודמים מרפסות זיז באותו מיקום, כמו כן ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, אורך המרווח הוא 49.07 מ׳, מוצעת חריגה של 3.85 מ׳, החריגה המוצעת עומדת במותר, פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין קידמי עבור תוספת שטח עיקרי בהתאמה לבניה במרווחים, נדרש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו קידמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים מצומת לצומת, וכן הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים – מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. שטח בניה : ש. עקרי : מוצע בבקשה : תוספת בינוי מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בנדון. חישוב 6% : שטח המגרש : 6610 מ״ר, 6% = 396.6 מ״ר, קיימים 72 תתי חלקות, סה״כ 5.51 מ״ר לכל דייר, התקבל ויתור זכויות של 6% מ-2 דיירים, דייר בשם יעקב גולדפילד בתת חלקה מס׳ 48, ודייר בשם מלכה הוכסטר מתת חלקה מס׳ 14, בסך של 5.504 מ״ר מכל אחד. סה״כ שטח למימוש : 16.52 מ״ר. מבדיקה של התוכנית ניראה כי השכן מתת חלקה 48 מימש בהיתר מס׳ 2000/747.7 5% השלמת גג ולא ניראה כי ישנם

		מיקומים נוספים עבור אופציה למימוש 6% הקלה, וכן לשכן מתת חלקה 14 ניראה כי לא קיימים מיקומים למימוש 6% הקלה במסגרת קווי הבניין. מוצע בבקשה: תוספת בינוי ליח״ד מס׳ 26 בשטח של 15.79 מ״ר, המוצע הינו מכח 6% הקלה, וויתור זכויות, פורסמה הקלה בגין המוצע, הוצג חישוב כנדרש ע״ג התוכנית – אין מניעה לאשר. תנאי להפצה לגורמים יהא הצגת כל ההיתרים שאושרו בחלקה ומקור הזכויות שלהם. אישור י גורמים : איכות סביבה – חסר, יש להשלים חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	27/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1442א תחילת תוקף: 06/07/1971 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: *1420 תחילת תוקף 13.06.1976, אזור מגורים 2. *1442א׳ תחילת תוקף 06.07.1971, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת.

נספח בינוי:

אין נספח בינוי בתוכנית.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 29.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1420 ו-1442א' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית דרומית ומערבית - מוצע בינוי בנישה שחורג מקו בניין קדמי וצידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הקידמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו מקטע רחוב בין שני צמתים בכפוף לפרסום הקלה, החריגה מוצעת בתוך נישה קיימת, וכן אושרו בהיתרים קודמים מרפסות זיז באותו מיקום, כמו כן ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, אורך המרווח הוא 49.07 מ', מוצעת חריגה של 3.85 מ', החריגה המוצעת עומדת במותר, פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין קידמי עבור תוספת שטח עיקרי בהתאמה לבניה במרווחים, נדרש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו קידמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים מצומת לצומת, וכן הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים – מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

שטח בניה:

ש. עקרי:

מוצע בבקשה: תוספת בינוי מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בנדון.

חישוב 6%: שטח המגרש: 6610 מ"ר, 6% = 396.6 מ"ר, קיימים 72 תתי חלקות, סה"כ 5.51 מ"ר לכל דייר, התקבל ויתור זכויות של 6% מ-2 דיירים, דייר בשם יעקב גולדפילד בתת חלקה מס' 48, ודייר בשם מלכה הוכסטר מתת חלקה מס' 14, בסך של 5.504 מ"ר מכל אחד. סה"כ שטח למימוש: 16.52 מ"ר.

מבדיקה של התוכנית ניראה כי השכן מתת חלקה 48 מימש בהיתר מס' 2000/747.7 5% השלמת גג ולא ניראה כי ישנם מיקומים נוספים עבור אופציה למימוש 6% הקלה, וכן לשכן מתת חלקה 14 ניראה כי לא קיימים מיקומים למימוש 6% הקלה במסגרת קווי הבניין.

		מוצע בבקשה: תוספת בינוי ליח״ד מס׳ 26 בשטח של 15.79 מ״ר, המוצע הינו מכח 6% הקלה, וויתור זכויות, פורסמה הקלה בגין המוצע, הוצג חישוב כנדרש ע״ג התוכנית – אין מניעה לאשר. תנאי להפצה לגורמים יהא הצגת כל ההיתרים שאושרו בחלקה ומקור הזכויות שלהם. אישורי גורמים: איכות סביבה – חסר, יש להשלים, שפ״ע - אושר, בקרה הנדסית - ל״ר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרשת חתימה של 2/3 חתימות שכנים, קיימים 24 דיירים בכניסה ב׳, נדרש 16/24 חתימות שכנים, הומצאו חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ע״ג חלל קיים ובנישה, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע עבור החריגות מקו בניין קידמי וצידי, תנאי להפצה לגורמים יהא הצגת כל ההיתרים שאושרו בחלקה ומקור הזכויות שלהם, יש להשלים אישור איכ״ס- האישור יהווה תנאי להפצה לגורמים - יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תוכנית a. התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	17/02/2026	חריגה מקו בניין קדמי עבור תוספת שטח עיקרי בהתאמה לבניה במרווחים. הקלה בתוספת שטח בניה- שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

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

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

מוצע בבקשה תוספת בינוי ע"ג חלל קיים ובנישה, פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין קדמי בהתאמה למרווחים, אך לא פורסה הקלה לחריגה מצומת לצומת וכן חריגה מקו בניין צידי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע עבור החריגות מקו בניין קידמי וצידי,

תנאי להפצה לגורמים יהא הצגת כל ההיתרים שאושרו בחלקה ומקור הזכויות שלהם, יש להשלים אישור איכ"ס- האישור יהווה תנאי להפצה לגורמים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 29.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1420 ו-1442א' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית דרומית ומערבית - מוצע בינוי בנישה שחורג מקו בניין קדמי וצידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הקידמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו מקטע רחוב בין שני צמתים בכפוף לפרסום הקלה, החריגה מוצעת בתוך נישה קיימת, וכן אושרו בהיתרים קודמים מרפסות זיז באותו מיקום, כמו כן ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, אורך המרווח הוא 49.07 מ', מוצעת חריגה של 3.85 מ', החריגה המוצעת עומדת במותר, פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין קידמי עבור תוספת שטח עיקרי בהתאמה לבניה במרווחים, נדרש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו קידמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים מצומת לצומת, וכן הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים – מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

שטח בניה :

ש. עקרי:

מוצע בבקשה: תוספת בינוי מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בנדון.

חישוב 6%: שטח המגרש: 6610 מ"ר, 6% = 396.6 מ"ר, קיימים 72 תתי חלקות, סה"כ 5.51 מ"ר לכל דייר, התקבל ויתור זכויות של 6% מ-2 דיירים, דייר בשם יעקב גולדפילד בתת חלקה מס' 48, ודייר בשם מלכה הוכסטר מתת חלקה מס' 14, בסך של 5.504 מ"ר מכל אחד. סה"כ שטח למימוש: 16.52 מ"ר.

מבדיקה של התוכנית ניראה כי השכן מתת חלקה 48 מימש בהיתר מס׳ 2000/747.7 5% השלמת גג ולא ניראה כי ישנם מיקומים נוספים עבור אופציה למימוש 6% הקלה, וכן לשכן מתת חלקה 14 ניראה כי לא קיימים מיקומים למימוש 6% הקלה במסגרת קווי הבניין.

מוצע בבקשה: תוספת בינוי ליח״ד מס׳ 26 בשטח של 15.79 מ״ר, המוצע הינו מכח 6% הקלה, וויתור זכויות, פורסמה הקלה בגין המוצע, הוצג חישוב כנדרש ע״ג התוכנית – אין מניעה לאשר.

תנאי להפצה לגורמים יהא הצגת כל ההיתרים שאושרו בחלקה ומקור הזכויות שלהם.

אישור י גורמים:

איכות סביבה – חסר, יש להשלים

חוות דעת תכנונית:

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2014/0795.01**
מספר סידורי	**48**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הרחבת יח"ד קיימת תוספת ממ"ד ומרפסת זיזית**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר חכם ירון**
עורך הבקשה	**גברת חיימן ישראל**
מתכנן השלד	**הנדסאי איזק שמוחה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**9**

כתובת האתר

שטרן אברהם 12 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	170	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3318	תחילת תוקף	26/09/1984			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/09	אושרה	25/12/1972			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 14.03.2022 בת.ב 2017/416.01 ובה אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי ותוספת ממ"ד בקומה שמתחת למבקש.

- בתאריך 10.06.2021 בת.ב 2017/416.00 ובה אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בעמודה הצמודה למבקש בקומת הקרקע.

- בתאריך 20.09.2023 בת.ב 2017/416.02 ובה אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי ומרפסת זיז בעמודה הצמודה למבקש עפ"י תב"ע 3318.

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בנין טורי בן 2 קומות מעל קומת עמודים הכולל 4 כניסות, משמש למגורים ברח' שטרן 12, גוש: 30415 חלקה: 170.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס 5.50+, חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, ותוספת ממ"ד בשונה מנספח.

חזית מערבית: מוצע הכשרת מרפסת שירות לעיקרי מכוח 6%, ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בדבר בניין המאושר לכיוון החזית צפון מערבית במרחק של 1.14 מ' מגבול המגרש ובעומק של 2.53 מ' עד 3.63 מ' לשם בניית ממ"ד"

"הקלה מנספח בינוי 3318 בדבר תוספת ממ"ד ומרפסת זיז"

"הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 0.35% מתוך 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאורה עד 31/08/89"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 170, 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.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת	27/08/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח ותוספת ממ"ד בשונה מנספח בחזית מערבית, כמו כן מוצע הכשרת מרפסת שירות לעיקרי מכוח 6% ותוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו: יש להציע מיקום חלופי לממ"ד המוצע. יש להציג תוכנית צל לממ"ד לכל שאר הדירות בבניין.

		יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. ממ״ד : חזית מערבית : מוצע תוספת ממ״ד בחריגה מקו בניין בחזית אחורית בשטח של 9 מ״ר נטו, ו- 12.88 מ״ר ברוטו. עפ״י מדיניות מהנדס העיר : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ׳ מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 3 מק מגבול החלקה, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע : ממ״ד בחריגה של 3.63 מ׳ מקיר הבניין הקיים, ושומר על מרחק של 1 מ׳ מגבול החלקה, פורסמה הקלה בגין הממ״ד המוצע בחריגה מקו בניין, עם זאת מיקום הממ״ד אינו ישים מאחר ולא הוגשה תוכנית צל אחידה לכל הבניין, ובמידה ותוגש היא תיפגע במרפסות של הדיירים בבניין- יש למצוא מיקום חלופי לממ״ד המוצע. תוכנית צל – הוצג לדירה הצמודה- יש להציג תוכנית צל לכל שאר הדיירים בבניין. מרפסת זיז : קומה א׳, מפלס 5.50+, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.50 מ׳, ובשטח של 8.98 מ״ר, בחזית מזרחית בחריגה מקו בניין קידמי, לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית וכן לא ניתן לפתוח חזית נוספת למרפסות כאשר כבר ישנה חזית ארוכה עם מרפסות זיז, וכן שטח מרפסת מקורה לא יעלה על 12 מ״ר בכל דירה- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	15/07/2026	

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/11/2025	הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית צפון מערבית במרחק של 1.14 מ''' מגבול המגרש ובעומק של 2.53 מ''' עד 3.63 מ''' לשם בניית ממ''ד הקלה מנספח בינוי 3318 בדבר תוספת ממ''ד ומרפסת זיזית הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 0.35% מתוך 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב''ע שאושרה עד 31/08/89

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ''י נספח ותוספת ממ''ד בשונה מנספח בחזית מערבית, כמו כן מוצע הכשרת מרפסת שירות לעיקרי מכוח 6% ותוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציע מיקום חלופי לממ''ד המוצע.

יש להציג תוכנית צל לממ''ד לכל שאר הדירות בבניין.

יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

ממ''ד:

חזית מערבית: מוצע תוספת ממ''ד בחריגה מקו בניין בחזית אחורית בשטח של 9 מ''ר נטו, ו-12.88 מ''ר ברוטו.

עפ''י מדיניות מהנדס העיר: הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 3 מק מגבול החלקה, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.

מוצע: ממ''ד בחריגה של 3.63 מ' מקיר הבניין הקיים, ושומר על מרחק של 1 מ' מגבול החלקה,

פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין, עם זאת מיקום הממ"ד אינו ישים מאחר ולא הוגשה תוכנית צל אחידה לכל הבניין, ובמידה ותוגש היא תיפגע במרפסות של הדיירים בבניין- יש למצוא מיקום חלופי לממ"ד המוצע.

תוכנית צל – הוצג לדירה הצמודה- יש להציג תוכנית צל לכל שאר הדיירים בבניין.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס 5.50+, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.50 מ', ובשטח של 8.98 מ"ר, בחזית מזרחית בחריגה מקו בניין קידמי, לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית וכן לא ניתן לפתוח חזית נוספת למרפסות כאשר כבר ישנה חזית ארוכה עם מרפסות זיז, וכן שטח מרפסת מקורה לא יעלה על 12 מ"ר בכל דירה- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2017/0543.06**
מספר סידורי	**49**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן ותוספת מרפסות.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**לרנר חיה טובה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי**
מתכנן השלד	**שמוחה יצחק**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**8**

כתובת האתר

מרץ דוד 9 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2819	תחילת תוקף	17/06/1982	4	אזור מגורים 2	2925

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 23.06.2019 בת.ב 2017/543.00 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר הרחבה לדירה קיימת בקומת הגג בעמודה המבקשת.

- בתאריך 31.01.2023, בת.ב. 2020/593.00 ובו אושר "ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו/ בניית מרפסת/ בניית מחסן/מחסנים/ממ"ד/תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר עמודת ממ"ד לדיירים בעמודה הצמודה.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, המשמש למגורים, ברח' דוד מרץ 9, רמת שרת, גוש: 30193 חלקה: 5.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס 5.76-: מוצע תוספת 2 מחסנים עבור 2 יח"ד מהעמודה, בתוך ירידת קירות הממ"ד המוצע.

קומה א', מפלס 3.06-: מוצע תוספת בינוי, ממ"ד, ומרפסת זיז לא מקורה בחזית דרומית.

קומה ב', מפלס 0.00+: מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית דרומית, ומרפסת זיז מקורה בחזית מערבית.

קומה ג', מפלס 3.06+: מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית דרומית, ומרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת ממ"ד חדר רחצה מחוץ לקו בניין"

"תוספת מרפסות זיז מחוץ לקו בניין בעומק של 2 מטר עד 14 מ"ר"

"הקלה לתוספת בניה מכוח 6% משטח המגרש"

"תוספת מחסן 20 מ"ר במקום 8% המותרים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5, 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 התקבל התנגדות אחת.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת	27/08/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד, תוספת מחסנים, ותוספת מרפסות זיז מקורות ולא מקורות, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו: יש להציע את תכנון הממ"ד והבינוי המוצע בהתאם להיתר מס' 2020/593 שאושר.

		יש לצמצם את גודל הממ״ד ל- 15 מ״ר נטו המותרים. יש לצמצם את המרפסות זיז המוצעות בהתאם. יש להציע את המחסנים מתחת הבינוי הקיים ובהתאם להיתר מס׳ 2020/593, וכן להציע תוכנית צל מעודכנת למוצע. יש להציג את חישוב המחסנים בנפרד לכל דירה. נדרש להשלים חתימה נוספת למחסנים המוצעים. יש להשלים אישור שפ״ע. בדירה זו ישנם 2 תיקי רישוי פעילים בו זמנית- תיק מס׳ 06.543/2017 ותיק 04.543/2017, לא ניתן לקדם 2 בקשות בו זמנית, על המבקש לסגור תיק אחד. שטח בניה : מותר עפ״י תוכנית 2819 : מגרש מס׳ 4 : 2,200 מ״ר. בהיתרים המקוריים במגרש זה מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח התב״ע. השטחים המוצעים בבקשה : 6% הקלה - התוכנית הופקדה לפני 89, שטח החלקה הינה 2,958 מ״ר, 6% = 177.48 מ״ר, לחלק ל-21 דיירים : סה״כ 8.45 מ״ר לכל דייר. מוצע בבקשה : תוספת בינוי עיקרי בסך של 7.90 מ״ר לכל דייר, סה״כ שטח עיקרי מוצע : 23.70 מ״ר – היות ונדרש להציע את הממ״ד בחזית הצידית, יש להציע את הבינוי המוצע בחזית זו. ש. שרות : מוצע עמודת ממ״ד מוגדל ל-3 דיירים בשטח של 15.76 מ״ר כל ממ״ד- יש לצמצם את שטח הממ״ד לגודל המותר. ממ״ד : מקומה א׳ עד קומה ג׳, מפלס 3.06- עד מפלס 3.06+ : חזית דרומית- מוצע תוספת עמודת ממ״דים בחריגה מקו בניין קדמי. מאחר ועמודת הממ״ד מוצעת בחריגה ע״ג שצ״פ, וחוסמת שביל גישה לבניין- עפ״י הוראות תוכנית 3328 סעיף 9(ג) - ״השטח המסומן בקווים אלכסונים בצבע ירוק הוא שטח זיקת הנאה (מדרכה) ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על מעבר חופשי לציבור ולמשק תת קרקעי״. בנוסף הממ״ד המוצע מהווה פגיעה חזותית, זאת מאחר ואושרה עמודת ממ״ד

		לעמודה הצמודה בחזית צידית. יש להציע פתרון מיגוני בתוך קווי הבניין בחזית צידית, בהתאם להיתר מס׳ 2020/593 שאושר עבור עמודת הממ״דים לדיירים בעמודה הצמודה- לא ניתן לאשר את הממ״דים במיקום המוצע, יש להציע את תכנון עמודת הממ״ד בהתאם למאושר בהיתר מס׳ 2020/593. מרפסות זיז : קומה א׳, מפלס 3.06- : חזית דרומית ומערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ׳, ובשטח של 5.46 מ״ר, בחריגה מקו בניין קידמי וע״ג שצ״פ, היות ונדרש להזיז את הבינוי המוצע לחזית מערבית- יש להציע את המרפסת זיז בחזית מערבית בהתאם. קומה ב׳, מפלס 0.00+ : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ׳, ובשטח של 14.01 מ״ר, במסגרת קווי הבניין המותרים, היות ונדרש להציע את הממ״ד בחזית זו - יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם. קומה ג׳, מפלס 3.06+ : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ׳, ובשטח של 14.01 מ״ר, במסגרת קווי הבניין המותרים, היות ונדרש להציע את הממ״ד בחזית זו - יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם. מחסן : קומת קרקע, מפלס 5.76- : מוצע תוספת 2 מחסנים לתתי חלקות 10 ו-8, בחלל ירידת הקירות של הממ״ד המוצע, המחסנים מוצעים בשטח של 29.69 מ״ר סה״כ, פורסמה הקלה עבור תוספת מחסן בשטח של 20 מ״ר, מאחר ולא ניתן לאשר את מיקום הממ״ד, וכן המחסן המוצע חורג מקווי בניין, ולא פורסמה הקלה לחריגה המוצעת- יש להציע את המחסנים בהתאם לתוכנית צל שאושרה בהיתר מס׳ 2020/593, הכולל גישה מחדר מדרגות משותף ובגודל אחיד. וכן להציע תוכנית צל מעודכנת למוצע. יש להציג את חישוב המחסנים בנפרד לכל דירה. תימוכין קניינים : לעניין המחסנים- מוצע תוספת מחסנים בשטח משותף- נדרש 66% מבעלי הבעלי הזכויות סביב אותו גרעין חדר מדרגות משותף, בבניין ישנם 7 דיירים, הוגשו 4/7 חתימות, כאשר 3 מתוכם הינם המבקשים- נדרש להשלים עוד חתימה אחת למחסנים המוצעים. אישור י גורמים : שפ״ע- 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	20/07/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2819 תחילת תוקף: 17/06/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3328 תחילת תוקף 30.06.1985. *2819 תחילת תוקף 17.06.1982. *מתאר 62, אזור מגורים 2. *תקנות התכנון והבניה. בחינת התיק עפ"י תכנית 2819 היות ותוכנית 3328 לא נגעה בזכויות הבניה, מטרתה סידור החלקות. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת.

		נספח בינוי: בבקשה יש נספח כללי, המציע מיקום בניינים, הנספח מתייחס לבניה חדשה, המוצע כעת תוספת לבינוי הקיים, ל"ר לבקשה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 12.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין קידמי - (ראה סעיף ממ"ד) חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קידמי – (ראה סעיף מרפסות זיז) שטח בניה: מותר עפ"י תוכנית 2819: מגרש מס' 4: 2,200 מ"ר. בהיתרים המקוריים במגרש זה מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח התב"ע. השטחים המוצעים בבקשה: 6% הקלה - התוכנית הופקדה לפני 89, שטח החלקה הינה 2,958 מ"ר, 6% = 177.48 מ"ר, לחלק ל-21 דיירים: סה"כ 8.45 מ"ר לכל דייר. מוצע בבקשה: תוספת בינוי עיקרי בסך של 7.90 מ"ר לכל דייר, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 23.70 מ"ר – היות ונדרש להציע את הממ"ד בחזית הצידית, יש להציע את הבינוי המוצע בחזית זו. ש. שרות: מוצע עמודת ממ"ד מוגדל ל-3 דיירים בשטח של 15.76 מ"ר כל ממ"ד- יש לצמצם את שטח הממ"ד לגודל המותר. ממ"ד: מקומה א' עד קומה ג', מפלס 3.06- עד מפלס 3.06+: חזית דרומית- מוצע תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין קדמי. מאחר ועמודת הממ"ד מוצעת בחריגה ע"ג שצ"פ, וחוסמת שביל גישה לבניין- עפ"י הוראות תוכנית 3328 סעיף 9(ג) - "השטח המסומן בקווים אלכסונים בצבע ירוק הוא שטח זיקת הנאה (מדרכה) ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על מעבר חופשי לציבור ולמשק תת קרקעי". בנוסף הממ"ד המוצע

		מהווה פגיעה חזותית, זאת מאחר ואושרה עמודת ממ"ד לעמודה הצמודה בחזית צידית. יש להציע פתרון מיגוני בתוך קווי הבניין בחזית צידית, בהתאם להיתר מס' 2020/593 שאושר עבור עמודת הממ"דים לדיירים בעמודה הצמודה- לא ניתן לאשר את הממ"דים במיקום המוצע, יש להציע את תכנון עמודת הממ"ד בהתאם למאושר בהיתר מס' 2020/593. מרפסות זיז: קומה א', מפלס 3.06- : חזית דרומית ומערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 5.46 מ"ר, בחריגה מקו בניין קידמי וע"ג שצ"פ, היות ונדרש להזיז את הבינוי המוצע לחזית מערבית- יש להציע את המרפסת זיז בחזית מערבית בהתאם. קומה ב', מפלס 0.00+ : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 14.01 מ"ר, במסגרת קווי הבניין המותרים, היות ונדרש להציע את הממ"ד בחזית זו - יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם. קומה ג', מפלס 3.06+ : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 14.01 מ"ר, במסגרת קווי הבניין המותרים, היות ונדרש להציע את הממ"ד בחזית זו - יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם. מחסן: קומת קרקע, מפלס 5.76- : מוצע תוספת 2 מחסנים לתתי חלקות 10 ו-8, בחלל ירידת הקירות של הממ"ד המוצע, המחסנים מוצעים בשטח של 29.69 מ"ר סה"כ, פורסמה הקלה עבור תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר, מאחר ולא ניתן לאשר את מיקום הממ"ד, וכן המחסן המוצע חורג מקווי בניין, ולא פורסמה הקלה לחריגה המוצעת- יש להציע את המחסנים בהתאם לתוכנית צל שאושרה בהיתר מס' 2020/593, הכולל גישה מחדר מדרגות משותף ובגודל אחיד. וכן להציע תוכנית צל מעודכנת למוצע. יש להציג את חישוב המחסנים בנפרד לכל דירה. תימוכין קניינים: לעניין הממ"ד- נדרש 33% חתימות שכנים, כאשר 50% מתוך העמודה, הוגשו 8/21 חתימות, כאשר 3 מהמבקשים הינם באותה עמודה- עומד בנדרש. לעניין המחסנים- מוצע תוספת מחסנים בשטח משותף- נדרש 66% מבעלי הבעלי הזכויות סביב אותו גרעין חדר מדרגות משותף, בבניין ישנם 7 דיירים, הוגשו 4/7 חתימות, כאשר 3 מתוכם הינם המבקשים- נדרש להשלים עוד חתימה אחת למחסנים המוצעים.

		אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית- ל"ר, איכות סביבה- אושר, שפ"ע- חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד, תוספת מחסנים, ותוספת מרפסות זיז מקורות ולא מקורות, יש להציע את תכנון הממ"ד והבינוי המוצע בהתאם להיתר מס' 2020/593 שאושר, יש לצמצם את גודל הממ"ד ל- 15 מ"ר נטו המותרים, יש לצמצם את המרפסות זיז המוצעות בהתאם, יש להציע את המחסנים מתחת הבינוי הקיים ובהתאם להיתר מס' 2020/593, וכן יש להציע תוכנית צל מעודכנת למוצע. יש להציג את חישוב המחסנים בנפרד לכל דירה, נדרש להשלים חתימה נוספת למחסנים המוצעים, יש להשלים אישור שפ"ע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. בדירה זו ישנם 2 תיקי רישוי פעילים בו זמנית- תיק מס' 06.543/2017 ותיק 04.543/2017, לא ניתן לקדם 2 בקשות בו זמנית, על המבקש לסגור תיק אחד. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *כל תוספת הבנייה המוצעת בצד זה של הבניין תחסום משמעותית את כניסת האור והאוויר ותיפגע בפרטיות של דירתנו. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/03/2026	תוספת ממ"ד חדר רחצה מחוץ לקו בניין תוספת מרפסות זיז מחוץ לקו בניין בעומק 2 מטר עד 14 מ"ר. הקלה לתוספת בניה מכח 6% משטח המגרש. תוספת מחסן 20 מ"ר במקום 8% המותרים.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד, תוספת מחסנים, ותוספת מרפסות זיז מקורות ולא מקורות, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציע את תכנון הממ"ד והבינוי המוצע בהתאם להיתר מס' 2020/593 שאושר.

יש לצמצם את גודל הממ"ד ל- 15 מ"ר נטו המותרים.

יש לצמצם את המרפסות זיז המוצעות בהתאם.

יש להציע את המחסנים מתחת הבינוי הקיים ובהתאם להיתר מס' 2020/593, וכן להציע תוכנית צל מעודכנת למוצע.

יש להציג את חישוב המחסנים בנפרד לכל דירה.

נדרש להשלים חתימה נוספת למחסנים המוצעים.

יש להשלים אישור שפ"ע.

בדירה זו ישנם 2 תיקי רישוי פעילים בו זמנית- תיק מס' 06.543/2017 ותיק 04.543/2017, לא ניתן לקדם 2 בקשות בו זמנית, על המבקש לסגור תיק אחד.

שטח בניה :

מותר עפ"י תוכנית 2819 : מגרש מס' 4 : 2,200 מ"ר.

בהיתרים המקוריים במגרש זה מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח התב"ע.

השטחים המוצעים בבקשה:

6% הקלה - התוכנית הופקדה לפני 89, שטח החלקה הינה 2,958 מ״ר, 6% = 177.48 מ״ר, לחלק ל-21 דיירים: סה״כ 8.45 מ״ר לכל דייר.

מוצע בבקשה: תוספת בינוי עיקרי בסך של 7.90 מ״ר לכל דייר, סה״כ שטח עיקרי מוצע: 23.70 מ״ר – היות ונדרש להציע את הממ״ד בחזית הצידית, יש להציע את הבינוי המוצע בחזית זו.

ש. שרות: מוצע עמודת ממ״ד מוגדל ל-3 דיירים בשטח של 15.76 מ״ר כל ממ״ד- יש לצמצם את שטח הממ״ד לגודל המותר.

ממ״ד:

מקומה א' עד קומה ג', מפלס 3.06- עד מפלס 3.06+: חזית דרומית- מוצע תוספת עמודת ממ״דים בחריגה מקו בניין קדמי.

מאחר ועמודת הממ״ד מוצעת בחריגה ע״ג שצ״פ, וחוסמת שביל גישה לבניין- עפ״י הוראות תוכנית 3328 סעיף 9(ג) - ״השטח המסומן בקווים אלכסונים בצבע ירוק הוא שטח זיקת הנאה (מדרכה) ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על מעבר חופשי לציבור ולמשק תת קרקעי״. בנוסף הממ״ד המוצע מהווה פגיעה חזותית, זאת מאחר ואושרה עמודת ממ״ד לעמודה הצמודה בחזית צידית. יש להציע פתרון מיגוני בתוך קווי הבניין בחזית צידית, בהתאם להיתר מס' 2020/593 שאושר עבור עמודת הממ״דים לדיירים בעמודה הצמודה- לא ניתן לאשר את הממ״דים במיקום המוצע, יש להציע את תכנון עמודת הממ״ד בהתאם למאושר בהיתר מס' 2020/593.

מרפסות זיז:

קומה א', מפלס 3.06- : חזית דרומית ומערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 5.46 מ״ר, בחריגה מקו בניין קידמי וע״ג שצ״פ, היות ונדרש להזיז את הבינוי המוצע לחזית מערבית- יש להציע את המרפסת זיז בחזית מערבית בהתאם.

קומה ב', מפלס 0.00+: חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 14.01 מ״ר, במסגרת קווי הבניין המותרים, היות ונדרש להציע את הממ״ד בחזית זו - יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם.

קומה ג', מפלס 3.06+: חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 14.01 מ״ר, במסגרת קווי הבניין המותרים, היות ונדרש להציע את הממ״ד בחזית זו - יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם.

מחסן:

קומת קרקע, מפלס 5.76- : מוצע תוספת 2 מחסנים לתתי חלקות 10 ו-8, בחלל ירידת הקירות של הממ״ד המוצע, המחסנים מוצעים בשטח של 29.69 מ״ר סה״כ, פורסמה הקלה עבור תוספת מחסן בשטח של 20 מ״ר, מאחר ולא ניתן לאשר את מיקום הממ״ד, וכן המחסן המוצע חורג מקווי בניין, ולא פורסמה הקלה לחריגה המוצעת- יש להציע את המחסנים בהתאם לתוכנית צל שאושרה בהיתר מס' 2020/593, הכולל גישה מחדר מדרגות משותף ובגודל אחיד. וכן להציע תוכנית צל מעודכנת למוצע. יש להציג את חישוב המחסנים בנפרד לכל דירה.

תימוכין קניינים:

לעניין המחסנים- מוצע תוספת מחסנים בשטח משותף- נדרש 66% מבעלי הבעלי הזכויות סביב אותו גרעין חדר מדרגות משותף, בבניין ישנם 7 דיירים, הוגשו 4/7 חתימות, כאשר 3 מתוכם הינם המבקשים- נדרש להשלים עוד חתימה אחת למחסנים המוצעים.

אישור י גורמים :

שפ״ע- 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 לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2000/0734.03**
מספר סידורי	**50**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת שטח עיקרי ממ"ד ומרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**לב מיכל**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות לסינגר רבקה**
מתכנן השלד	**בן יעקב אברהם**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**13**

כתובת האתר

סוקניק אליעזר 137 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31336	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	28	אזור מגורים 3 מיוחד	4900

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 19/09/2000 בת.ב 2000/223.00 ובו אושר " בניית מחסן", בהיתר זה אושר 19.9 מ"ר שטח שירות.

-בתאריך 10/07/2024 בת.ב 2000/734.02 ובו אושר " בניית מרפסת", בהיתר זה אושר 10.08 מ"ר שטח מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין קיים מרובה כניסות, בעל 3 קומות בגוש: 31336 חלקה: 24 ברחוב: סקוניק אליעזר 137.

מצב מוצע:

חזית דרומית: מוצע תוספת ממ"ד ומעטפת בחריגה מקו בניין צידי ותוספת מרפסות זיז למש' לב.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
"הקלה לתוספת מרפסות זיז מחוץ לקוי בנין ובעומק של עד 2 מ".

"הקלה לתוספת מרפסת גג מחוץ לקוי בנין"

"הקלה לתוספת ממ"ד מוגדל+ מבואה."

"הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המאושרות בתב"ע."

תום מועד להגשת התנגדויות נכון לתאריך 09.06.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24, בוצע פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת	27/08/2026	לא ניתן לאשר את הממ"ד במתכונת המוצעת מפני שמהווה סטיה מאופי הסביבה והמבנה.

		ובכך שלא נמצא פתרון מיגוני ליתר הדירות בחלקה. ע״כ מומלץ לקדם פתרון כוללני לכלל הדירות או לתכנן חדר מחוזק ובכך לא לפגוע באופי המבנה והסביבה. ממ״ד : מוצע בבקשה תוספת ממ״ד בחריגה מקו בניין צידי בבניין טורי. הבקשה מהווה סטיה מאופי המקום ומהמבנה הסימטרי בכך שמשנה את אופייה של הסביבה. מדובר במערך תכנוני שלם של מבנים בעלי אותו צורת בניה ואופי, ובינוי נקודתי של ממ״ד בצד הזה של המבנה אינו ניתן לאישור. הממ״ד כפי שהוא מהווה פגיעה מאופי הסביבה, ואינו בעל הצדקה תכנונית לפתרון נקודתי לדייר אחד מתוך מכלול רב של דיירים. מומלץ לפעול לקדם פתרון כוללני למרחב מוגן עבור כל דיירי המתחתם. או לתכנן חדר מחוזק שהינו פתרון מיגוני מקובל ואינו פוגע באופי התכנוני של המבנים. ע״כ הממ״ד הוצע במתכונת המוצעת אינו ניתן לאישור. מרפסות זיז : ע״פ הנחיות מהנדס העיר שטח מרפסות לא מקורות הוא ללא הגבלה אך בכפוף להצגת תוכנית צל ליתר הדירות וחישוב שטח כל המרפסות אשר לא יעלו על 12 מ״ר לדירה. ושטח מרפסות מקורות לא יעלה על 14 מ״ר לדירה. עומק המרפסות בתוכנית החלה עליה מתאר 62 יהיה 1.5 מ׳ אך ניתן לבקש הקלה לעומק גדול יותר. ותותר חריגה מקו בניין של עד 2 מ׳ או 40% מהמרווח לפי הקטן. עומק המרווח הינו 20 מ׳.

		מוצעות מרפסות זיז לא מקורות בשטח של 10 מ״ר ומרפסת זיז מקורה בשטח של 4.5 מ״ר. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיפים הנ״ל, פורסמו הקלות כנדרש. התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת, לבקשה הנ״ל התקבלה התנגדות 1: שם המתנגד: גאולה זבה. מתנגדת לממ״ד ולמרפסת, חוזרת בה מחתימתה למעטפת המוצעת, החלון על יד האמבטיה שלי ועל החדר שלי ולא ישאיר לי אוויר. חוות דעת תכנונית : לא ניתן לאשר את הממ״ד במתכונת המוצעת - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	19/07/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1439א תחילת תוקף: 28/10/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: *1439א תחילת תוקף 28/10/1976 אזור מגורים 3 מיוחד. *תוכנית המתאר 62.

		*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית זו לא חל נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/01/2026 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית: מוצע תוספת ממ"ד ומעטפת בחריגה מקו בניין צידי. (ראה סעיף ממ"ד). חזית דרומית מזרחית: מוצע תוספת מרפסות זיז בחריגה מקו בניין קידמי. (ראה סעיף מרפסות זיז) שטחי בניה: פורסמה הקלה לתוספת מכוח 6% הקלה. שטח המגרש: 3599 6%= 215.9 מ"ר. סה"כ 15 דיירים בכניסה המבוקשת. 14.39 =15\215.9 מ"ר זכויות בניה לכל דייר. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 3.80 מ"ר- עומד במותר.

		ממ״ד: מוצע בבקשה תוספת ממ״ד בחריגה מקו בניין צידי בבניין טורי. הבקשה מהווה סטיה מאופי המקום ומהמבנה הסימטרי בכך שמשנה את אופייה של הסביבה. מדובר במערך תכנוני שלם של מבנים בעלי אותו צורת בניה ואופי, ובינוי נקודתי של ממ״ד בצד הזה של המבנה אינו ניתן לאישור. הממ״ד כפי שהוא מהווה פגיעה מאופי הסביבה, ואינו בעל הצדקה תכנונית לפתרון נקודתי לדייר אחד מתוך מכלול רב של דיירים. מומלץ לפעול לקדם פתרון כוללני למרחב מוגן עבור כל דיירי המתחתם. או לתכנן חדר מחוזק שהינו פתרון מיגוני מקובל ואינו פוגע באופי התכנוני של המבנים. ע״כ הממ״ד הוצע במתכונת המוצעת אינו ניתן לאישור. מרפסות זיז: ע״פ הנחיות מהנדס העיר שטח מרפסות לא מקורות הוא ללא הגבלה אך בכפוף להצגת תוכנית צל ליתר הדירות וחישוב שטח כל המרפסות אשר לא יעלו על 12 מ״ר לדירה. ושטח מרפסות מקורות לא יעלה על 14 מ״ר לדירה. עומק המרפסות בתוכנית החלה עליה מתאר 62 יהיה 1.5 מ׳ אך ניתן לבקש הקלה לעומק גדול יותר. ותותר חריגה מקו בניין של עד 2 מ׳ או 40% מהמרווח לפי הקטן. עומק המרווח הינו 20 מ׳. מוצעות מרפסות זיז לא מקורות בשטח של 10 מ״ר ומרפסת זיז מקורה בשטח של 4.5 מ״ר. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיפים הנ״ל, פורסמו הקלות כנדרש.

		תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומעטפת לקומה מתחת, התקבלה הסכמת השכן למעטפת המוצעת. תנאים טרם דיון: שפ"ע – אושר. איכות סביבה- אושר. חוות דעת תכנונית: לא ניתן לאשר את הממ"ד במתכונת המוצעת מפני שמהווה סטיה מאופי הסביבה והמבנה. ובכך שלא נמצא פתרון מיגוני ליתר הדירות בחלקה. ע"כ מומלץ לקדם פתרון כוללני לכלל הדירות או לתכנן חדר מחוזק ובכך לא לפגוע באופי המבנה והסביבה. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: שם המתנגד: גאולה זבה. מתנגדת לממ"ד ולמרפסת, חוזרת בה מחתימתה למעטפת המוצעת, החלון על יד האמבטיה שלי ועל החדר שלי ולא ישאיר לי אוויר.

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/05/2026	הקלה לתוספת מרפסות זיז מחוץ לקוי בנין ובעומק של עד 2 מ' הקלה לתוספת מרפסת גג מחוץ לקוי בנין. הקלה לתוספת ממ"ד מוגדל מבואה הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המאושרות בתב"ע.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד	

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן לאשר את הממ"ד במתכונת המוצעת מפני שמהווה סטיה מאופי הסביבה והמבנה.

ובכך שלא נמצא פתרון מיגוני ליתר הדירות בחלקה.

ע"כ מומלץ לקדם פתרון כוללני לכלל הדירות או לתכנן חדר מחוזק ובכך לא לפגוע באופי המבנה והסביבה.

ממ״ד:

מוצע בבקשה תוספת ממ״ד בחריגה מקו בניין צידי בבניין טורי.

הבקשה מהווה סטיה מאופי המקום ומהמבנה הסימטרי בכך שמשנה את אופייה של הסביבה.

מדובר במערך תכנוני שלם של מבנים בעלי אותו צורת בניה ואופי, ובינוי נקודתי של ממ״ד בצד הזה של המבנה אינו ניתן לאישור.

הממ״ד כפי שהוא מהווה פגיעה מאופי הסביבה, ואינו בעל הצדקה תכנונית לפתרון נקודתי לדייר אחד מתוך מכלול רב של דיירים.

מומלץ לפעול לקדם פתרון כוללני למרחב מוגן עבור כל דיירי המתחתם.

או לתכנן חדר מחוזק שהינו פתרון מיגוני מקובל ואינו פוגע באופי התכנוני של המבנים.

ע״כ הממ״ד הוצע במתכונת המוצעת אינו ניתן לאישור.

מרפסות זיז:

ע״פ הנחיות מהנדס העיר שטח מרפסות לא מקורות הוא ללא הגבלה אך בכפוף להצגת תוכנית צל ליתר הדירות וחישוב שטח כל המרפסות אשר לא יעלו על 12 מ״ר לדירה.

ושטח מרפסות מקורות לא יעלה על 14 מ״ר לדירה.

עומק המרפסות בתוכנית החלה עליה מתאר 62 יהיה 1.5 מ׳ אך ניתן לבקש הקלה לעומק גדול יותר.

ותותר חריגה מקו בניין של עד 2 מ׳ או 40% מהמרווח לפי הקטן.

עומק המרווח הינו 20 מ׳.

מוצעות מרפסות זיז לא מקורות בשטח של 10 מ״ר ומרפסת זיז מקורה בשטח של 4.5 מ״ר.

המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיפים הנ״ל, פורסמו הקלות כנדרש.

התנגדויות:

עפ״י נתוני המערכת, לבקשה הנ״ל התקבלה התנגדות 1:

שם המתנגד: גאולה זבה. מתנגדת לממ״ד ולמרפסת, חוזרת בה מחתימתה למעטפת המוצעת,

החלון על יד האמבטיה שלי ועל החדר שלי ולא ישאיר לי אוויר.

חוות דעת תכנונית :

לא ניתן לאשר את הממ״ד במתכונת המוצעת - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2017/0182.03**
מספר סידורי	**51**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**שימוש בחלל גג רעפים, ומרפסות זיז**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**טוויל יגאל ישראל חי**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות הדר יעל**
מתכנן השלד	**אריאל אליה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**9**

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 7 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	1	שטח צבורי פתוח מיוחד	

תאור הבקשה

נתוני היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1520 תיק בניין מספר: 2015/0092

סך השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 54,62 מ״ר

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף , בן 16 יח״ד קיימות 3 כניסות .

מהות הבקשה

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי בעליית גג הדירה קיימת ,

הגדלת 2 מרפסות קיימות בקומות ׳ג ו ׳ד בחזית דרומית אחורית.

הבקשה מהווה תוספת קומה עליונה בעליית גג.

הבקשה לא מהווה תוספת יח״ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות זיז אלא שינוי

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	01/09/2026	בקריית משה רח׳ צבי יהודה 7 בבניין בן 4 קומות, בן 61 יח״ד קיימות. 3 כניסות. מוצע : תוספת שטח עיקרי בעליית גג הדירה קיימת , הגדלת 2 מרפסות קיימות בקומות ׳ג ו ׳ד בחזית דרומית אחורית.

		תב״ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2 נספח בינוי 115ב מפורט מחייב. הקלות הקלה מנספח בינוי עבור ניצול זכויות ושימוש בחלל גג רעפים הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר לא התקבלו התנגדויות המלצת האגף: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להציג חישוב יתרת שטח עיקרי עדכנית בדירת המבקש . ניתן לאשר הגדלת ה מרפסות בכפוף להערות תיאום עיצובי מול ר״צ. אפשר לראות את השינוי המוצע כראוי מבחינה עיצובית
חוות דעת תכנונית	19/07/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 3588 תחילת תוקף: 19/06/1988 ייעוד הקרקע: שטח צבורי פתוח מיוחד מספר נספח רלוונטי 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

		אין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי פורסמו הקלות המכסות חריגות מנספח הבינוי. פרסום הקלות הקלה מנספח בינוי עבור ניצול זכויות ושימוש בחלל גג רעפים הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 13/07/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגת מקוי הבניין מאושרים, למעט מרפסות מקו בניין אחורי שחורגות 2 מ. במקום 1,8 מ. לפי נספח 115ב . פורסמה הקלה מעומק מרפסות

		מספר קומות מס קומות מותר עפ״י התכנית: 4 מס׳ קומות מוצע: 1 עקב תוספת שטח עיקרי בעליית גג. נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר . פורסמה הקלה מנספח בינוי עבור ניצול זכויות ושימוש בחלל גג רעפים מספר יחידות דיור מס יח״ד מותר עפ״י התכנית: 16 מס׳ יח״ד מוצע: 0 קיים: 15 לפי נסח טאבו, בבניין קיים שטח בשימוש העירייה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 16,11 מ״ר . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית בהתאם לחלקו המבקש שרכוש משותף: 186,76 מ״ר. לפי נתוני הבקשה סך שטח עיקרי הקיים בדירה 123,62 מ״ר. לכאורה קיימת יתרת שטח עיקרי בסך 63,14 מ״ר. עו״ב לא הציגה חישוב יתרת שטח עיקרי עדכנית ויש להציגו. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: אין התייחסות . שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: אין.

		ממ״דים: בתב״ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני. בדירה קיים חדר מחוזר לפי היתר 2015/0092 מרפסות: מוצעת הגדלת 2 מרפסות זיז מאושרות עד לעומק 2 מ. בחזית אחורית בהקלה בעומק. לציין כי נספח 115 ב מאפשר בניית מרפסת בעומק 1,8 מ. בהיתר 2015/0092 אושרו בדירה 2 מרפסות בעומק 2 מ. בידות יותר קטנות. ניתן לאשר בכפוף להערות תיאום עיצובי מול ר״צ. אפשר לראות את השינוי המוצע כראוי מבחינה עיצובית
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/05/2026	הקלה מנספח בינוי עבור ניצול זכויות ושימוש בחלל גג רעפים הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקריית משה רח׳ צבי יהודה 7

בבניין בן 4 קומות, בן 61 יח״ד קיימות. 3 כניסות.

מוצע :

תוספת שטח עיקרי בעליית גג הדירה קיימת ,

הגדלת 2 מרפסות קיימות בקומות ׳ג ו ׳ד בחזית דרומית אחורית.

תב״ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

הקלות

הקלה מנספח בינוי עבור ניצול זכויות ושימוש בחלל גג רעפים

הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר

לא התקבלו התנגדויות

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להציג חישוב יתרת שטח עיקרי עדכנית בדירת המבקש .

ניתן לאשר הגדלת ה מרפסות בכפוף להערות תיאום עיצובי מול ר״צ. אפשר לראות את השינוי המוצע כראוי מבחינה עיצובית

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1986/0157.02**
מספר סידורי	**52**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**ממ"ד.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**כס דוד**
עורך הבקשה	**אדריכל גלר דינה**
מתכנן השלד	**הנדסאי אישרן שמואל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**11**

כתובת האתר

הקבלן 33 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977	1	אזור מגורים 2	41500
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	33מה	אזור מגורים 2 מיוחד	
3028	תחילת תוקף	30/06/1983	420	אזור מגורים 2 מיוחד	1147

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים לדירות מספר 4 , 6 , 9 תוספת ממ״ד

היתר מקורי ניתן בת.ב 1986.157 .

פרסום הקלות –

הקלה בדבר בניית ממ״ד מעבר לקו בניין.

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.

הקלה בדבר 6% הקלה כמותיות.

תום מועד להגשת התנגדויות ולא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע״ג ההגשה .

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	01/09/2026	רקע: הבקשה לבניית 3 ממ״דים בעמודה בחזית צידית. הבקשה אושרה בועדה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 26/02/2025 לאחר אישורה התקבלה פניית עו״ב להגדיל ממ״דים בהתאם לתקנות עדכניות. בוצע פרסום התכנית המעודכנת שקיבלה אישור ר״צ עם ההקלות הבאות:

		הקלה בדבר בניית ממ״ד מעבר לקו בניין. הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר.
חוות דעת תכנונית	18/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 3028 תחילת תוקף: 30/06/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד רקע: הבקשה אושרה בועדה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 26/02/2025 הבקשה לבניית 3 ממ״דים בעמודה בחזית צידית. הוועדה מאשרת את הבקשה ללא צורך בפרסום נוסף. לממ״ד נוצרת הורדת קירות למפלס 3.06+ עבור דירה מס׳ 4 לה מבוקש ממ״ד במפלס 0.00 יש להציג הורדת 70% קירות בלבד למפלס זה. לחילופין, ניתן לבחון אפשרות להמשך עמודת הממ״דים עבור דירה מספר 2 ובהסכמתו. יש להסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מאחר שלא קיים נספח. יש לסמן להריסה את כל האלמנטים הקיימים בפועל ללא היתר.

		תנאי להפצה לגורמים הצגת הסכמות מ-2/3 בעלי הזכויות בעמודה זו עבור מיקום הממ"ד המאושר המעמד הוועדה. יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית b לאחר אישורה התקבלה פניית עו"ב להגדיל ממ"דים בהתאם לתקנות עדכניות. בוצע פרסום התכנית המעודכנת שקיבלה אישור ר"צ . לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר. פרסום ההקלות: הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין. הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/06/2026	הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין. הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	26/02/2025	הבקשה לבניית 3 ממ"דים בעמודה בחזית צידית. הוועדה מאשרת את הבקשה ללא צורך בפרסום נוסף. לממ"ד נוצרת הורדת קירות למפלס 3.06+ עבור דירה מס' 4 לה מבוקש ממ"ד במפלס 0.00 יש להציג הורדת 70% קירות בלבד למפלס זה. לחילופין, ניתן לבחון אפשרות להמשך עמודת הממ"דים עבור דירה מספר 2 ובהסכמתו. יש להסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מאחר שלא קיים נספח. יש לסמן להריסה את כל האלמנטים הקיימים בפועל ללא היתר. תנאי להפצה לגורמים הצגת הסכמות מ-2/3 בעלי הזכויות בעמודה זו עבור מיקום הממ"ד המאושר המעמד הוועדה. יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית b
בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם	16/02/2025	

לפי סעיף 149		הבקשה מובאת לפרסום עבור שינוי מיקום הממ"ד מהתוכנית הראשונה אשר הוצגה לדיירים טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להערות המצוינות על גבי תכניתb כולל הצגת מעטפת בניה למשפחת חקק + הסכמה לתוכנית צל הממ"ד וזאת כי נדרשים להציג תוכנית צל מתחת לממ"ד המבוקש לכל העמודה ולא היכן שהוצג לו בקדמת החלקה וזאת כי מדובר בממ"ד בודד ושונה מתוכנית הצל של העמודה הצמודה מה גם שהמיקום אשר הוצג גורם לכך שלא יהיה שימוש במעטפת הממ"ד . ולקבל הסכמה של דירה זו לתכנון הממ"ד וזאת כי הממ"ד מתוכנן על הגינה בחזית מזרחית וחוסם את היציאה לגינה וכן להציג 66% חתימות לתוכנית צל של דיירי העמודה של המבקשים וכן יש להסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי . תנאי לתחילת עבודות היתר קבלת אישור פיקוח עבור אטימת הפתח המוביל לחצר במפלס 3.06- ומבוקש לאטימה וזאת כי לא ניתן לבקש שימוש במעטפת הממ"ד בקומה זו .
חוות דעת תכנונית	12/02/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3028ב תחילת תוקף: 22/09/1988 ייעוד הקרקע: מגורים רקע לבקשה בתאריך 4.9.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וזאת כי הממ"ד תוכנן בשונה ממדיניות המחלקה וכן נדרשו להציג בהרמוניקה את הקיים בשטח לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת תכנון הממ"ד המתבסס על הקיים בשטח ולפי המדיניות עבור השינוי נדרשים לבצע פרסום חוזר וזאת כי משנים את תוכנית צל של הממ"ד לעמודה המקבילה וכן נדרשים לתכנן את תוכנית הצל לממ"ד

		של הדירה בקומת הקרקע משפחת חקק במיקום מתחת לממ"ד המבוקש לכל העמודה על מנת לתכנן ממ"ד בעמודה שלמה . וכן יש לצרף את ההסכמה של דירה זו היות וסוגרים לה חלון ומבקשים יסודות ממ"ד בשטח שיש לדירה זו חצר . להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 0966ג הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62 כאשר לפי תיק המידע יש עוד מספר תב"עות אשר חלות על החלקה והן +3028 3028ב תב"עות תקנוניות אשר משנות התייחסות למבני ציבור וחלקות המיועדות לצורכי ציבור ולכן ל.ר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטיה ניכרת נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ולכן ההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח בינוי מתייתרת קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"דים חורגים מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מפלס 9.18- וקומה א' מפלס 6.12- מדובר בדירה של משפחת חקק לה נדרשים להציג תוכנית צל מתחת לממ"ד המבוקש לכל העמודה ולא היכן שהוצג לו בקדמת החלקה וזאת כי מדובר בממ"ד בודד ושונה מתוכנית הצל של העמודה הצמודה מה גם שהמיקום אשר הוצג גורם לכך שלא יהיה שימוש במעטפת הממ"ד . ולקבל הסכמה של דירה זו לתכנון הממ"ד וזאת כי הממ"ד מתוכנן על הגינה בחזית מזרחית וחוסם את היציאה לגינה זו . קומה ב' מפלס 3.06- עבור דירות מספר 4 מבקשים מעטפת למימוש ממ"ד בקומה מעל – אושר ע"י מנהל אגף רישוי מעטפת זאת בתנאי לאטימת החלון הקיים ומהווה יציאה לחצר המוצמדת למבקש – הפתח הוצג לאטימה כנדרש . קומה ג כניסה עבור דירה 4 מבקשים ממ"ד בחזית מזרחית , צידית החורג מקו בנין הגישה לממ"ד משטח שרות שהופך לעיקרי וזאת ע"י שימוש בהקלה כמותית של 6% וכן קיימת בחזית זו יציאה לחצר .

		השטח המבוקש עומד ב6% ולכן ניתן לאפשר זאת גישה לממ״ד המבוקש . להלן התייחסות לממ״ד המבוקש- פרסום - הממ״ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לשים לב כי מיקום הממ״ד שונה מהתוכנית הראשונית אשר פורסמה ולכן נדרשים לבצע פרסום חוזר עבור המיקום של הממ״ד ותוכנית הצל . תכנית צל - הוצגה תכנית צל לשכנים בחזית מערבית ומזרחית בלבד . לשכנים בחזית דרומית הוצגה תוכנית צל במקום מרפסת קיימת אך תוכנית זאת לא נבחנה וזאת כי כאשר השכנים ירצו לבקש ממ״ד הנושא יבחן בהתאם . תכנון לפי תקנות ההנחיות – מבקשים ממ״ד במרווח צידי כאשר יש לשמור על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום – הממ״ד המבוקש נצמד לגבול החלקה והחלון הפונה למעבר הציבורי אטום וזאת כי לא ניתן לבקש מיקום אחר לממ״ד ולכן המיקום אושר ע״י יואל מנהל אגף רישוי . הסכמת דיירי העמודה יש לציין כי העמודה כוללת 6 דירות כאשר 3 מדירי העמודה מבקשים בבקשה זו הגישו הסכמות שכנים אך לא ניתן לראות האם יש 66% מדירי העמודה לתוכנית הצל וטרם פרסום יש להוכיח עמידה בכך . קומה ג׳ מפלס 3.06+ , קומה ד׳ מפלס 6.12+ בקומה ג׳ מבקשים עבור דירה 6 ובקומה ד מבקשים עבור דירה 9 ממ״ד מעל הממ״ד בקומה ג כאשר הגישה לממ״ד ע״י מבואה המותרת בחוק בשטח שלא יעלה על 5 מ״ר המבואה מתוכננת מעל מרפסת גג קימת – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג״א שטח בניה : שטח עיקרי – פורסמה הקלה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% להלן החישוב .שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ״ד שטח לממ״ד – מותר +9עובי קירות ,וכן ניתן לאשר גישה לממ״ד כשטח מבואה של 5 מ״ר . עבור דירות 9ו4,6 מבקשים שטחים כנדרש . תוכנית מתוקנת תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל הצגת מעטפת בניה למשפחת חקק + הסכמה לתוכנית צל הממ״ד וזאת כי נדרשים להציג תוכנית צל מתחת לממ״ד המבוקש לכל העמודה ולא היכן שהוצג לו בקדמת החלקה וזאת

		כי מדובר בממ״ד בודד ושונה מתוכנית הצל של העמודה הצמודה מה גם שהמיקום אשר הוצג גורם לכך שלא יהיה שימוש במעטפת הממ״ד . וכן להציג 66% חתימות לתוכנית צל של דיירי העמודה של המבקשים וכן יש להסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי . .שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות לא התקבלו התנגדויות
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	04/09/2024	הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי הממ״ד מתוכנן בשונה מהמדיניות . עוד יצוין כי הפתרון אשר הוצע כולל חלל המהווה שטח עיקרי אשר לא נתנו עליו את הדעת הן לעניין שטחים והן לעניין חריגה מקו בנין ולכן נדרשים לבטלו ולהציע מרחב מוגן לכל הדירות בבניין ללא חללים אלו . עוד יצויין כי החלל אשר הוצג מכשיר חלל קיים ללא היתר המהווה עבירת בניה ולכן טרם בחינת התכנון של הממ״ד יש להגיש תוכנית הכוללת מצג נכון של הקיים בשטח כולל סימון להריסה של עבירות הבניה הקיימות בבניין . הבקשה תיבחן שוב לאחר הגשת תוכנית הכוללת את הצגת כל עבירות הבניה הקיימות בבניין כולל הצפנת התוכנית והצגת מענה מיגוני בר מימוש לכל הדירות , יש לציין כי יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי היות ולמבנה אין נספח פורט וכן הקלה לתוספת 6% וזאת כי את הגישה לממ״ד ניתן לבקש לפי ההוראה המאפשרת מבואה לממ״ד באם יראה צורך בהקלה זו אזי יש להציג חלוקה שווה של השטח לכל הדירות בבנין . 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	26/08/2024	חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב״ע 0966ג הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62 כאשר לפי תיק המידע יש עוד מספר תב״עות אשר חלות על החלקה והן 3028+ 3028ב תב״עות תקנוניות אשר משנות התייחסות למבני ציבור וחלקות המיועדות לצורכי ציבור ולכן ל.ר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטיה ניכרת נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ״ד ולכן ההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח בינוי מתייתרת קווי בניין : הבחינה נערכה עפ״י תיק מידע כאשר הממ״דים חורגים מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי עבור דירות מספר 4 , 8 , 9 תוספת ממ״ד מבקשים תוספת ממ״ד בחזית מזרחית , צידית פרסום - הממ״ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה תכנית צל - הוצגה תכנית צל לשכנים בחזית מערבית בלבד לשכנים בחזית דרומית הוצגה תוכנית צל במקום מרפסת קיימת - יש לתת מענה מיגוני לכל הדירים בבניין ועבור כך לבצע משלוח הודעות או לקבל הסכמה של בעלי הדירות מכיוון ונשלחים לפרסום חוזר אזי ניתן להציג את תוכנית הצל בתוכניות שישלחו לפרסום . תכנון לפי תקנות ההנחיות – מבקשים ממ״ד במרווח צידי כאשר יש לשמור על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום – התכנון לא עומד בהוראה הנ״ל ולכן נדרשו לשנות את מקום הממ״ד ניתן לראות כי לחלק מהמבקשים יש דירה בעלת 2 קומות ובכך נוצר מצב שלדירה אחת מבקשים ממ״ד עם מעטפת המהווה שטח ולכן נדרשו להציג פתרון חלופי אשר לא כולל מעטפת ללא ניצול .

		עבור המיקום החדש נדרשים לבצע פרסום והסכמה של 66% מדירי העמודה . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי וזאת כי ההקלה שפורסמה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% מתייתר היות וניתן לבקש גישה לממ״ד עד 5 מטר כתוספת שטח מבואה לממ״ד . ולכן ההקלה שפורסמה מתייתרת . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ״ד שטח לממ״ד – מותר 9+עובי קירות , מוצע 13.56 מ״ר כנדרש וכן ניתן לאשר עד 5 מ״ר מבואה לממ״ד הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a ולהצפין את התוכניות . יש לתכנן נכון את תוספת הממ״ד בכפוף למענה לכל הדירות בבנין ובאופן שאין כפל מרחבים מוגנים לדירה וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והקלה לתוספת 6% . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות לא התקבלו התנגדויות
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/03/2024	הקלה בדבר בניית ממ״ד מעבר לקו בניין. הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. הקלה בדבר 6% הקלה כמותיות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע:

הבקשה לבניית 3 ממ"דים בעמודה בחזית צידית.

הבקשה אושרה בועדה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 26/02/2025

לאחר אישורה התקבלה פניית עו"ב להגדיל ממ"דים בהתאם לתקנות עדכניות.

בוצע פרסום התכנית המעודכנת שקיבלה אישור ר"צ עם ההקלות הבאות:

הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין.

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.

לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1989/0771.16**
מספר סידורי	**53**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הרחבות לדירה חדר מחוזק ומרפסת זיז**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**היילברון אביגיל**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות שוורצמן לאה**
מתכנן השלד	**טייבר פנחס**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**19**

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 5 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	1	שטח צבורי פתוח מיוחד	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 21/04/2025 30/07/2025 תיק בניין מספר: 2023/0473 1989/0771.14

תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: : 59,78 מ״ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 18 יח״ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת להרחבת דירה אחת קיימת בקומה ׳א כולל :

- תוספת בנייה בחזית אחורית דרומית לפי נספח הבינוי

-מרפסת זיז במידות 6 / 2 מ. בחזית אחורית דרומית

-הגדלת חדר מחוזק קיים בחזית צפונית קדמית

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח״ד :

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

התקבלה התנגדות אחת

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	01/09/2026	קרית משה רח׳ צבי יהודה 5 בבניין בן 4 קומות, בן 81 יח״ד קיימות. 3 כניסות.

		מוצעת תוספת להרחבת דירה אחת קיימת בקומה א' כולל :
		- תוספת בנייה בחזית אחורית דרומית לפי נספח הבינוי
		-מרפסת זיז במידות 6 2 / מ. בחזית אחורית דרומית
		-הגדלת חדר מחוזק קיים בחזית צפונית קדמית
		תב"ע
		כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2
		נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.
		הקלות
		חריגה מקוו בנין עבור מרפסת בעומק 2 מ'

		הסכמות ותימוכין קיניים:
		התקבלה הסכמת בעלי 2/6 דירות בכניסה הנדונה. בסה"כ חמומה בהקשה ע"י 6 הבעלים כולל המבקש.
		התקבלה התנגדות אחת.
		טענות המתנגד
		בעל דירה מתחת לדירת המבקש (ת"ח 70) :
		1.ליקויי איטום ונזילות קיימים – חשש ממשי להחמרת נזקים בדירתנו קיימים מזה כמה שנים ליקויי רטיבות משמעותיים שמקורם בדירה שגרמו לנזקים לרבות פגיעה בתקרות, בקירות.
		ככל להרחבת שטח הבנייה מעל דירתנו, ללא פתרון הנדסי יסודי ומוכח לבעיות האיטום והניקוז הקיימות, עלולה להחמיר את הכשלים ולגרום לנזקים נוספים ומשמעותיים. .לפיכך, מתבקש להתנות כל היתר בבדיקה הנדסית מקיפה של מערכות האיטום והניקוז, תכנון מפורט לפתרון הליקויים הקיימים ובביצוע בפיקוח ואישור של גורם מקצועי מוסמך.
		2. בנייה על גבי שלד ויסודות קיימים – דרישת בדיקה קונסטרוקטיבית הבנייה המבוקשת מתוכננת הבנייה המבוקשת צפויה להוסיף עומסים נוספים, אשר ייתכן שלא נלקחו בחשבון בתכנון המקורי ?
		קיים חשש לפגיעה ביציבות ובבטיחות המבנה .מתבקש להתנות כל היתר בחוות דעת קונסטרוקטור מפורטת, חישובי עומסים מלאים ובאישור מפורש כי היסודות והעמודים הקיימים מתאימים לעומסים הנוספים ואינם מסכנים את יציבות המבנה .

		3.פגיעה באור, באוורור ובאיכות המגורים על פי הבקשה, מתוכננת הרחבת מרפסת בעומק של כ־2.0 מ׳ מעל שטח דירתנו. המלצת האגף: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד וזאת מאחר והבנייה המוצעת מעל דירת המבקש, תואמת נספח בינוי 115 ב למעט עומק המרפסת. לציין כי אין מניעה לאשר את הבקשה בהיותה תואמת ברובה לנספח הבינוי. מיקום ומידות המרפסת בחריגה קלה מחייבות דיון בהשפעתה על דירת המתנגד מתחת לדירת המבקש. יש להתאים מימדי המרפסת להערות תיאום עיצובי בכפוף לדיון בהתנגדות שהתקבלה.
חוות דעת תכנונית	16/07/2026	
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	10/02/2026	חריגה מקוו בנין עבור מרפסת בעומק 2 מ׳׳׳

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

קרית משה רח' צבי יהודה 5

בבניין בן 4 קומות, בן 81 יח"ד קיימות. 3 כניסות.

מוצעת תוספת להרחבת דירה אחת קיימת בקומה א כולל :

- תוספת בנייה בחזית אחורית דרומית לפי נספח הבינוי

-מרפסת זיז במידות 6 2 / מ. בחזית אחורית דרומית

-הגדלת חדר מחוזק קיים בחזית צפונית קדמית

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

הקלות

חריגה מקוו בנין עבור מרפסת בעומק 2 מ׳

הסכמות ותימוכין קיניים :

התקבלה הסכמת בעלי 2/6 דירות בכניסה הנדונה. בסה״כ חמומה בהקשה ע״י 6 הבעלים כולל המבקש.

התקבלה התנגדות אחת.

טענות המתנגד

בעל דירה מתחת לדירת המבקש (ת״ח 70) :

1.ליקויי איטום ונזילות קיימים – חשש ממשי להחמרת נזקים בדירתנו קיימים מזה כמה שנים ליקויי רטיבות משמעותיים שמקורם בדירה שגרמו לנזקים לרבות פגיעה בתקרות, בקירות.

ככל להרחבת שטח הבנייה מעל דירתנו, ללא פתרון הנדסי יסודי ומוכח לבעיות האיטום והניקוז הקיימות, עלולה להחמיר את הכשלים ולגרום לנזקים נוספים ומשמעותיים. .לפיכך, מתבקש להתנות כל היתר בבדיקה הנדסית מקיפה של מערכות האיטום והניקוז, תכנון מפורט לפתרון הליקויים הקיימים ובביצוע בפיקוח ואישור של גורם מקצועי מוסמך.

2. בנייה על גבי שלד ויסודות קיימים – דרישת בדיקה קונסטרוקטיבית הבנייה המבוקשת מתוכננת הבנייה המבוקשת צפויה להוסיף עומסים נוספים, אשר ייתכן שלא נלקחו בחשבון בתכנון המקורי ?

קיים חשש לפגיעה ביציבות ובבטיחות המבנה .מתבקש להתנות כל היתר בחוות דעת קונסטרוקטור מפורטת, חישובי עומסים מלאים ובאישור מפורש כי היסודות והעמודים הקיימים מתאימים לעומסים הנוספים ואינם מסכנים את יציבות המבנה .

3.פגיעה באור, באוורור ובאיכות המגורים על פי הבקשה, מתוכננת הרחבת מרפסת בעומק של כ־ 2.0 מ׳ מעל שטח דירתנו.

המלצת האגף: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד

וזאת מאחר והבנייה המוצעת מעל דירת המבקש, תואמת נספח בינוי 115 ב למעט עומק המרפסת.

לציין כי אין מניעה לאשר את הבקשה בהיותה תואמת ברובה לנספח הבינוי. מיקום ומידות המרפסת בחריגה קלה מחייבות דיון בהשפעתה על דירת המתנגד מתחת לדירת המבקש.

יש להתאים מימדי המרפסת להערות תיאום עיצובי בכפוף לדיון בהתנגדות שהתקבלה.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2020/0089.02**
מספר סידורי	**54**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה , בניית בריכה פרטית**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה, ממ"ד, פיצול יח"ד מכח תיקון לחוק 155, בניית בריכה, חדר מכונות וחצר.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**הירש יונתן**
עורך הבקשה	**אדריכל גלר דינה**
מתכנן השלד	**אהרון חדש**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**2**

כתובת האתר

מ. אנילביץ 16 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	66	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2832	תחילת תוקף	29/01/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבית דו-משפחתי קיים בן 2 קומות וקומת מרתף המשמש למגורים, ברח' אנילביץ 16, גוש: 30408 חלקה: 66.

מצב מוצע:

מוצע בבקשה פיצול יח"ד.

קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע הגדלת קומת מרתף קיימת, תוספת ממ"ד ליח"ד המוצעת וחדר מכונות לבריכה.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע פיצול קומת הקרקע ל-2 יח״ד, הגבהת החצר הצפונית של הבית ובניית בריכה.

קומה א׳, מפלס 3.00+ : מוצעת מרפסת שרות בקונטור הבינוי הקיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

״הקלה בדבר פיצול יח״ד״

״הקלה בדבר בניית ממ״ד״

״הקלה בדבר בנייה מעבר לקו בניין״

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2025.02.18 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200fבעלי העניין בנכס#x200f#x200f: #x200f

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 66, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע״פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ״י נתוני המערכת, לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	01/09/2026	מוצע בבקשה פיצול יח״ד, הכולל תוספת ממ״ד ושטחי שרות, מוצע הגבהת חצר וברכה, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש בהתאם לסיכום מול מנהל האגף, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע עבור הקווי בניין, ולהכרה בפרסום שנעשה לעניין פיצול מכוח תיקון 155 לחוק. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית שובצה לדיון בוועדת משנה לתאריך 29.04.2025 והוחלט ״להוריד מסדר יום לבקשת היו״ר״, בהמשך לפגישת סיכום שבוצעה מול מנהל האגף, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם ואין מניעה לאשר. מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע עבור הקווי בניין, ולהכרה בפרסום שנעשה לעניין פיצול מכוח תיקון 155 לחוק. מס׳ יח״ד :

		מותר: 2 יח״ד בכל מגרש, קיים: 2 יח״ד, מוצע: פיצול יח״ד, הפיצול מוצע מכח תיקון 155 לחוק. עפ״י תיקון 155 לחוק: תותר תוספת יח״ד (1)בבתים צמודי קרקע (2)שטח הדירה הקיימת לא פחות מ-120 מ״ר (3)שטח הדירה המוצעת לא פחות מ-45 מ״ר (4)התכנית החלה בחלקה לפני 07.08.2017 (5)תנאי להיתר אישור הג״א (7)דירת המגורים תשמש להשכרה או למגורי קרוב (8)הוועדה רשאית להיתר שימוש שרות שרות לעיקרי בשטח שלא יעלה על 60 מ״ר, ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ״ר. מוצע: פיצול יח״ד בבית צמוד קרקע, שטח הדירה הנוכחית הינו 137.92 מ״ר, התכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1981, ניתן לראות כי שטח הדירה המוצעת אינו פחות מ-45 מ״ר, עומד במותר. פורסמה הקלה לפיצול יח״ד ללא פרוט לפי סעיף 155 לחוק, עפ״י הוראות תקנה זו יש לפרסם הקלה הכללה הקלה לפי סעיף זה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה לעניין פיצול מכח תיקון 155 לחוק. מחסן: קומת מרתף מפלס 2.50-: מוצע מחסן בשטח של 10.74 מ״ר, בתיק המקורי, 20/89.1 אושר מחסן בשטח של 14.59 מ״ר, כעת מוצע שינוי מיקום למחסן שאושר. המחסן מוצע בחריגה מקו בניין קידמי וצידי, עפ״י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הקידמי לפי רוב הבניינים שבנויים באותו מקטע מצומת לצומת, וכן לחריגה מקו צידי בקיר ללא פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ׳ מגבול המגרש, החריגה הינה במרחק של 2.70 מ׳ מגבול מגרש, פורסמה הקלה בדבר בנייה מעבר לקו בניין- מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.
חוות דעת תכנונית	24/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 2832 תחילת תוקף: 29/01/1981 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות:

		*2832 תחילת תוקף 29.01.1981, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית שובצה לדיון בוועדת משנה לתאריך 29.04.2025 והוחלט "להוריד מסדר יום לבקשת היו"ר", בהמשך לפגישת סיכום שבוצעה מול מנהל האגף, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם ואין מניעה לאשר. מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע עבור הקווי בניין, ולהכרה בפרסום שנעשה לעניין פיצול מכח תיקון 155 לחוק. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת מרתף, מפלס 2.50-, חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד חדר מכונות, ומחסן בחריגה מקו בניין קדמי וצידי, חדר המכונות מוצע בגובה פחות מ-1.80 מ' תחת הגבהת חצר מוצעת, חדר מכונות עבור הבריכה המוצעת בחצר, לעניין הממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד) לעניין המחסן - (ראה סעיף מחסן) הגבהת חצר וברכה - מוצע הגבהת חצר, עפ"י מדיניות ניתן לאשר הגבהת חצר בגובה שלא יעלה על 1 מ', ההגבהה צומצמה, וכעת מוצעת בגובה של 1 מ', מוצעות מדרגות גישה מהבית לחצר בגובה של 1.5 מ'. מס' יח"ד: מותר: 2 יח"ד בכל מגרש, קיים: 2 יח"ד, מוצע: פיצול יח"ד, הפיצול מוצע מכח תיקון 155 לחוק. עפ"י תיקון 155 לחוק: תותר תוספת יח"ד (1)בבתים צמודי קרקע (2)שטח הדירה הקיימת לא פחות מ-120 מ"ר (3)שטח הדירה המוצעת לא פחות מ-45 מ"ר (4)התכנית החלה בחלקה לפני 07.08.2017 (5)תנאי להיתר אישור הג"א (7)דירת המגורים

		תשמש להשכרה או למגורי קרוב (8)הוועדה רשאית להיתר שימוש שרות שרות לעיקרי בשטח שלא יעלה על 60 מ״ר, ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ״ר. מוצע : פיצול יח״ד בבית צמוד קרקע, שטח הדירה הנוכחית הינו 137.92 מ״ר, התכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1981, ניתן לראות כי שטח הדירה המוצעת אינו פחות מ-45 מ״ר, עומד במותר. פורסמה הקלה לפיצול יח״ד ללא פרוט לפי סעיף 155 לחוק, עפ״י הוראות תקנה זו יש לפרסם הקלה הכללה הקלה לפי סעיף זה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה לעניין פיצול מכח תיקון 155 לחוק. שטח בניה : מוצע בבקשה פיצול יח״ד ותוספת שטחי שרות בלבד ללא תוספת שטח עיקרי. ש.שירות : מוצע שטח שרות למבואות ולחדר מכונות עבור הבריכה בסך כולל של 18.69 מ״ר, השטח מוצע עבור שינוי גישה לממ״ד ומחסן וכן עבור מבואה לממ״ד מוצע ליח״ד המוצעת. קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת שירות ליח״ד הקיימת מהמטבח, בשטח של 4.23 מ״ר, ובעומק של 1.50 מ׳. ממ״ד : קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע תוספת ממ״ד ליח״ד המוצעת, הממ״ד מוצע בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה מוצעת במרחק של 1.36 מ׳ מגבול המגרש, עפ״י הוראות תמ״א 40/א/1/1 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. בריכה : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית : מוצעת בריכה לא מקורה במרווח, עפ״י מדיניות מהנדס העיר הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ׳ מגובל המגרש, הבריכה תהיה ללא קירוי. מוצעת בריכה לא מקורה הבריכה שומרת על מרחק של 1 מ׳ מגבול החלקה.

		מחסן : קומת מרתף מפלס 2.50- : מוצע מחסן בשטח של 10.74 מ״ר, בתיק המקורי, 20/89.1 אושר מחסן בשטח של 14.59 מ״ר, כעת מוצע שינוי מיקום למחסן שאושר. המחסן מוצע בחריגה מקו בניין קידמי וצידי, עפ״י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הקידמי לפי רוב הבניינים שבנויים באותו מקטע מצומת לצומת, וכן לחריגה מקו צידי בקיר ללא פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ׳ מגבול המגרש, החריגה הינה במרחק של 2.70 מ׳ מגבול מגרש, פורסמה הקלה בדבר בנייה מעבר לקו בניין- מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. תימוכין קניינים : ל״ר לבקשה, מוצע פיצול יח״ד מכח תיקון 155 לחוק בבית דו משפחתי. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ״ע - אושר, תברואה - אושר, ה. תנועה - התקבל אישור לעניין פיצול יח״ד מכוח תיקון 155 לחוק. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה פיצול יח״ד, הכולל תוספת ממ״ד ושטחי שרות, מוצע הגבהת חצר וברכה, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש בהתאם לסיכום מול מנהל האגף, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע עבור הקווי בניין, ולהכרה בפרסום שנעשה לעניין פיצול מכוח תיקון 155 לחוק. התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.
דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה	29/04/2025	להוריד את הבקשה מסדר יום לצורך בדיקה מקצועית נוספת
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	28/01/2025	הקלה בדבר פיצול יח״ד הקלה בדבר בניית ממ״ד הקלה בדבר בנייה מעבר לקו בניין

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
10	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
11	רישום הערת אזהרה : דירת המגורים תשמש להשכרה או למגורי קרוב	
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

מוצע בבקשה פיצול יח״ד, הכולל תוספת ממ״ד ושטחי שרות, מוצע הגבהת חצר וברכה, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש בהתאם לסיכום מול מנהל האגף, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע עבור הקווי בניין, ולהכרה בפרסום שנעשה לעניין פיצול מכוח תיקון 155 לחוק.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית שובצה לדיון בוועדת משנה לתאריך 29.04.2025 והוחלט ״להוריד מסדר יום לבקשת היו״ר״, בהמשך לפגישת סיכום שבוצעה מול מנהל האגף, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם ואין מניעה לאשר.

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע עבור הקווי בניין, ולהכרה בפרסום שנעשה לעניין פיצול מכוח תיקון 155 לחוק.

מס׳ יח״ד :

מותר: 2 יח״ד בכל מגרש, קיים: 2 יח״ד, מוצע: פיצול יח״ד, הפיצול מוצע מכח תיקון 155 לחוק.

עפ״י תיקון 155 לחוק: תותר תוספת יח״ד (1)בבתים צמודי קרקע (2)שטח הדירה הקיימת לא פחות מ-120 מ״ר (3)שטח הדירה המוצעת לא פחות מ-45 מ״ר (4)התכנית החלה בחלקה לפני 07.08.2017 (5)תנאי להיתר אישור הג״א (7)דירת המגורים תשמש להשכרה או למגורי קרוב (8)הוועדה רשאית להיתר שימוש שרות לעיקרי בשטח שלא יעלה על 60 מ״ר, ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ״ר.

מוצע: פיצול יח״ד בבית צמוד קרקע, שטח הדירה הנוכחית הינו 137.92 מ״ר, התכנית החלה

בחלקה אושרה בשנת 1981, ניתן לראות כי שטח הדירה המוצעת אינו פחות מ-45 מ״ר, עומד במותר.

פורסמה הקלה לפיצול יח״ד ללא פרוט לפי סעיף 155 לחוק, עפ״י הוראות תקנה זו יש לפרסם הקלה הכללה הקלה לפי סעיף זה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה לעניין פיצול מכח תיקון 155 לחוק.

מחסן :

קומת מרתף מפלס 2.50- : מוצע מחסן בשטח של 10.74 מ״ר, בתיק המקורי, 20/89.1 אושר מחסן בשטח של 14.59 מ״ר, כעת מוצע שינוי מיקום למחסן שאושר. המחסן מוצע בחריגה מקו בניין קידמי וצידי, עפ״י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הקידמי לפי רוב הבניינים שבנויים באותו מקטע מצומת לצומת, וכן לחריגה מקו צידי בקיר ללא פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ׳ מגבול המגרש, החריגה הינה במרחק של 2.70 מ׳ מגבול מגרש, פורסמה הקלה בדבר בנייה מעבר לקו בניין- מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2026/0145.00**
מספר סידורי	**55**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה, תוספת ממדי"ם ומעלית חיצונית.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**דאלזס יעקב**
עורך הבקשה	**מר ספקטור יוסף**
מתכנן השלד	**אליה אריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**3**

כתובת האתר

בית וגן 96 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	561	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3201	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

נתוני היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 0420 תיק בניין מספר: 2004/0745

סך תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 313,6 מ״ר

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת כניסה משותפת, בן 8 יח״ד קיימות.

מהות הבקשה

במסגרת הבקשה מוצע

תוספת בניה ל דיר ה אח ת קיימות בקומה עליונה ע״ח 5% להשלמת דירת גג

מעלית חיצונית בחזית צדדית מזרחית

עמודת 4 ממ״דים

הבקשה מהווה לא תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח״ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/09/2026	בבית וגן , רח׳ בית וגן 96 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת כניסה משותפת, בן 8 יח״ד , כניסה אחת. מוצע -תוספת בניה לדירה אחת קיימות בקומה עליונה ע״ח 5% להשלמת דירת גג -מעלית חיצונית בחזית צדדית מזרחית

		-עמודת 4 ממ״דים הסכמות ותימוכין קניינים: הבקשה חתומה ע״י 6 מתוך 9 בעלי הזכויות המהווה 2/3 הסכמות כנדרש עבור מעלית וכן עבור ממ״ד. לא התקבלו התנגדויות. טרם הפצה לגורמים יש לתקן את ההערות כדלהלן: מוצעת עמודת 4 ממ״דים , לא נשמר מרווח כאמור בתנ״א 40, עם זאת בשל אילוצי המגרש ניתן יהא לשמור על מרווח שלך 1 מ׳. יש לתקן כאמור. פתרון ל מעלית חיצונית ב פיר כמבנה נפרד ללא קשר עם המבנה הקיים לא מקובל. המרווח בין פיר המעלית עד גבול החלקה קטן מ 1 מ. בניגוד לדרישת תב״ע 5022 . מוצע גשר מעבר למעלית בגודל חריג, יש להצמיד פיר המעלית למבנה ה קיים ולתכנן מידות בהתאם לתקן ישראלי. תוספת שטח עיקרי המוצעת בקומה ׳ד תואמת ל נספח בינוי תב״ע 8884 , אך משום מה במקומה אושרה מרפסת גג בהיתר 2004/0745 יש להציג מקור זכויות הבנייה עבורה.
חוות דעת תכנונית	07/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 8884 תחילת תוקף: 2005 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד תכניות כפופות: 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

		אין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק . הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי, פורסמו הקלות כדלקמן : הקלה בקו בניין בגין תוספת עמודת ממ״דים הקלה בקו בנין בגין תוספת מעלית חיצונית ומרפסות גיש ה הקלה בגין תוספת 5% השלמת גג לא התקבלו התנגדויות קווי בניין הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 2520/07 ע״י המח׳ למידע תכנוני. נמצאה חריגת עמודת ממ״דים תקניים מקו בניין צדדי 100% וכן מבנה המעלית. פורסמה הקלות כאומר. לציין כי לא נשמר מרווח 1 מ. מגבול חלקה צדדי עם שפ״פ בשני פרטי הבקשה. מספר קומות מס קומות מותר עפ״י התכנית : 4 מעל קומת מחסנים . מס׳ קומות מוצע : 0 לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר לפי התכנית. מספר יחידות דיור מספר יח״ד מירבי : 11 .לא מוצעת תוספת יח״ ד. לפי נסח טאבו רשומות בחלקה 8 יח״ד.

		שטחי בניה - שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 1060 מ״ר. שטח עיקרי מוצע : 11,31 מ״ר ע״ח 5% להשלמת דירת גג. לציין כי נספח בינוי תב״ע 8884 מאפשר ביצוע התוספת הנ״ל המוצעת בקומה ד , אך משום מה במקומה אושרה מרפסת גג בהיתר 2004/0745 יש להציג מקור זכויות הבנייה עבורה. שטחי בניה – שטחי שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 326 מ״ר . שטח שירות מוצע : 54,4 מ״ר לצורך 4 ממ״דים תקניים. אין מניעה לאשר בכפוף לתיאום מיקום ומימדי ממ״דים. מבדיקת האגף עולה כי שטח ממ״ד נטו לא עולה על 15 מ״ר. להשלמת דירת גג התקבל אישור מה״ע הסכמות ותימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע״י בעלי 6 מתוך 9 דירות בלבד. לא התקבלו התנגדויות. ממ״דים : נספח הבינוי לא כולל פתרון מיגון. לכן מוצעת עמודת 4 ממ״דים תקניים בנוסף לזכויות בנייה לפי תב״ע. לא נשמר מרווח 1 מ. בין קיר ממ״ד לגבול חלקה לפי מדיניות הועדה. לכן יש להציג פתרון חלופי בהתאם למדיניות הועדה בנושא מיגון לאישור האגף. מעלית חיצונית : בחזית קדמית מוצע פיר מעלית חיצונית כמבנה נפרד ללא קשר עם המבנה הקיים , מלבד גשרי גישה לחדר המדרגות משותף באורך כ 3,5 מ. המרווח בין פיר המעלית עד גבול החלקה קטן מ 1 מ. בניגוד לדרישת תב״ע 5022 . הפתרון המוצע אינו רצוי. יש להצמיד פיר המעלית למבנה קיים ולתכנן מידות בהתאם לתקן ישראלי.

		תנאים לדיון - בקרה מרחבית שפ״ע : יש אישור העצים המופיעים בתכנית הינם שיחים. נשלחה מדידה מעודכנת. יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית. איכות הסביבה: יש אישור . יש להוסיף תנאים בהיתר : ראדון – מצורפת תכנית ראדון. תוכנן ראדון בכל החללים המוצעים הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. אסבסט - מצורף צילום האלמנטים המיועדים להריסה חתום ע״י מהנדס 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. תנאים לטופס 4 •בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות 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

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/05/2026	הקלה בקו בניין בגין תוספת עמודת ממ״דים הקלה בקו בנין בגין תוספת מעלית חיצונית ומרפסות גישה הקלה בגין תוספת 5% השלמת גג

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבית וגן , רח׳ בית וגן 96

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת כניסה משותפת, בן 8 יח״ד , כניסה אחת.

מוצע

-תוספת בניה לדירה אחת קיימות בקומה עליונה ע״ח 5% להשלמת דירת גג

-מעלית חיצונית בחזית צדדית מזרחית

-עמודת 4 ממ״דים

הסכמות ותימוכין קניינים:

הבקשה חתומה ע״י 6 מתוך 9 בעלי הזכויות המהווה 2/3 הסכמות כנדרש עבור מעלית וכן עבור ממ״ד.

לא התקבלו התנגדויות.

טרם הפצה לגורמים יש לתקן את ההערות כדלהלן:

מוצעת עמודת 4 ממ״דים , לא נשמר מרווח כאמור בתנ״א 40, עם זאת בשל אילוצי המגרש ניתן יהא לשמור על מרווח שלך 1 מ׳. יש לתקן כאמור.

פתרון ל מעלית חיצונית ב פיר כמבנה נפרד ללא קשר עם המבנה הקיים לא מקובל. המרווח בין פיר המעלית עד גבול החלקה קטן מ 1 מ. בניגוד לדרישת תב״ע 5022 . מוצע גשר מעבר למעלית בגודל חריג, יש להצמיד פיר המעלית למבנה ה קיים ולתכנן מידות בהתאם לתקן ישראלי.

תוספת שטח עיקרי המוצעת בקומה ׳ד תואמת ל נספח בינוי תב״ע 8884 , אך משום מה במקומה אושרה מרפסת גג בהיתר 2004/0745 יש להציג מקור זכויות הבנייה עבורה.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1968/0564.03**
מספר סידורי	**56**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת ממדי"ם ומרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**רוזן יוסף חיים**
עורך הבקשה	**מר ספקטור יוסף**
מתכנן השלד	**אליה אריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**4**

כתובת האתר

בית וגן 93 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	415	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3068	אזור מגורים 1..	
6445	תחילת תוקף	05/07/2002	68	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2004 תיק בניין מספר: 03/012020

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף , בן 8 יח״ד

במסגרת הבקשה מוצעת עמודת 2 ממ״דים הגדלת עומק מרפסות קיימות בחזית אחורית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח״ד

הבקשה כוללת הגדלת עומק מרפסות קיימות.

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

תוספת 2 ממדי״ם בחזית צפון מזרחית.

תוספת מרפסות זיזיות בחזית צפון מזרחית.

הקלה בקוי בניין בחזית מזרחית לבניית ממ״ד

הקלה בקו בנין אחורי.

לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	07/09/2026	בהתאם להחלטת בועדת משנה מ 16/06/2026 תוקנה תכנית הבקשה לממ״דים בלבד עם תכנית צל לעמודת ממ״דים מלאה ולעמודה המקבילה באישור ראש צוות. בוצע משלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר.
חוות דעת תכנונית	11/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה :

		6445 תחילת תוקף: 05/07/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד #x200fהבקשה נדונה#x200f#x200f בועדת משנה# x200f#x200f #x200f#x200f#x200f16/06/2026#x200f הוחלט #x200f#x200fלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים#x200f#x200f, כאשר#x200f ..." הוועדה מאשרת את בנייתן של הממ"דים בלבד. תנאי להפצה לגורמים יהא הגשת תכנית צל לעמודת ממ"דים מלאה ולעמודה המקבילה באישור ראש צוות. לאחריו תידרש הסכמה פוזיטיבית של דיירי העמודה או משלוח הודעות. ככל ויבוצע משלוח הודעות התכנית תובא לדיון נוסף..." בוטלה הגדלת המרפסות מחמת סטיה ניכרת כאשר העומק המוצע עולה על המותר בתקנות בנייה במרווחים. התכנית המתוקנת נשלחה למשלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר.

דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	16/06/2026	מוצעת עמודת 2 ממ״דים והגדלת עומק המרפסות הקיימות בחזית אחורית. הוועדה מאשרת את בנייתן של הממ״דים בלבד. תנאי להפצה לגורמים יהא הגשת תכנית צל לעמודת ממ״דים מלאה ולעמודה המקבילה באישור ראש צוות. לאחריו תידרש הסכמה פוזיטיבית של דיירי העמודה או משלוח הודעות. ככל ויבוצע משלוח הודעות התכנית תובא לדיון נוסף. הוועדה דוחה את הבקשה להגדלת מרפסות מחמת סטיה ניכרת כאשר העומק המוצע עולה על המותר בתקנות בנייה במרווחים. יש לתקן הערות האגף ע״ג התכנית שנבדקה.
חוות דעת תכנונית	08/06/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 6445 תחילת תוקף : 05/07/2002 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד תכניות כפופות : 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי תב״ע 1042 לא כללת נספח בינוי מפורט. תב״ע 6445 כוללת נספח בינוי מפורט שותק שאינו רלוונטי

		לבקשה זו. פרסום הקלות: תוספת 2 ממדי"ם בחזית צפון מזרחית. תוספת מרפסות זיזיות בחזית צפון מזרחית. הקלה בקוי בניינבחזית מזרחית לבניית ממ"ד הקלה בקו בנין אחורי לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 08/25/52 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגת ממ"דים (70%) , מרפסות לאחר הרחבה (58%) ובנייה מקורית (48%) מקו בניין מאושר אחורי . פורסמו הקלות מקוי בניין לממ"דים ומרפסות. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 מעל קומת מרתף . מס' קומות מוצע: 0 לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי: אין התייחסות. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית: 75% = 458,25 מ"ר + 116,19 מ"ר עבור הרחבות ל 2 דירות עליונות בלבד לפי תב"ע 6445. שטח עיקרי מוצע בבקשה: אין.

		שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 50,09 מ״ר עבור התוספות לפי תב״ע 6445 . שטח שירות מוצע : 25,62 מ״ר לצורך מיגון בנוסף לזכויות עפ״י תב״ע. מרפסות זיז מוצעת הגדלת עומק מרפסות הזיז הקיימות לפי היתר מקורי בעומק 1,5 מ. עד 2 מ. בהקלה. לציין כי חריגת המרפסות אחרי הרחבה תגיע ל 58% מרווח אחורי ולא תשאיר מרווח פנוי 2,7 מ. לפי התקנות. סטייה ניכרת. ממ״דים נספח הבינוי תב״ע 6445 לא כולל פתרון מיגון הדירות. מוצעת עמודה בת 2 ממ״דים תקניים שכוללים שירותים ומקלחת בשטח נטו 14,18 מ״ר. לציין כי חלה טעות בחישוב שטחי מ״ד בתכנית הבקשה. עמודת ממ״דים מוצעת בחריגה מקוי בניין פורסמה הקלה מקוי בניין לצורך בניית ממ״ד. אין מניעה לאשר. יש להציג תכנית צל לכולם ולבצע משלוח הודעות. הסכמות ותימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת בעלי 8/6 דירות. לא התקבלו התנגדויות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצ
הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	08/06/2026	בבית וגן , רח׳ בית וגן 93 בבניין בן 5 קומות 8 יח״ד. מוצעת עמודת 2 ממ״דים והגדלת עומק המרפסות הקיימות בחזית אחורית.

		תבע כפופה למתאר בתוקף מ 2002 אזור מגורים מיוחד נספח בינוי : תב"ע 1042 לא כללת נספח בינוי מפורט. תב"ע 6445 כוללת נספח בינוי מפורט שותק שאינו רלוונטי לבקשה זו. ס.ס.נ אין הקלות : תוספת 2 ממדי"ם בחזית צפון מזרחית. תוספת מרפסות זיזיות בחזית צפון מזרחית. הקלה בקוי בניין בחזית מזרחית לבניית ממ"ד הקלה בקו בנין אחורי. הסכמות ותימוכין קניינים : התקבלה הסכמת בעלי 6/8 דירות. לא התקבלו התנגדויות. המלצת האגף : משלוח הודעות אין מניעה לאשר ממ"דים המוצעים יש להציג תכנית צל לממ"דים לעמודה השניה ולהמשך העמודה המוצעת וליידע את בעלי הזכויות החלקה ע"י משלוח הודעות או החתמה פוזיטיבית 100% לא ניתן לאשר הגדלת המרפסות מפאת סטייה ניכרת. יש להסיר מהבקשה. יש לסמן מכנית צל עבור עמודת ממ"דים ב גובה מלא. מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	20/01/2026	תוספת 2 ממדי"ם בחזית צפון מזרחית. תוספת מרפסות זיזיות בחזית צפון מזרחית.

הקלה בקוי בנייבחזית מזרחית לבניית ממ״ד הקלה בקו בנין אחורי		

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בהתאם להחלטת בועדת משנה מ 16/06/2026 תוקנה תכנית הבקשה

לממ״דים בלבד עם תכנית צל לעמודת ממ״דים מלאה ולעמודה המקבילה באישור ראש צוות.

בוצע משלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות.

אין מניעה לאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2017/0441.07**
מספר סידורי	**57**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בנייה +ממדים +מרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**סלוניקיו ע"פ צוואה יובל**
עורך הבקשה	**אדריכל מויאל דן**
מתכנן השלד	**מנחם מרדכי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**20**

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 1 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב תכנית					
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה מבקשים בינוי לתת חלקה 107 ותת חלקה 113 .

כן יש להסיר את תת חלקה 119 לה קימת בקשה מקבילה בתיק 2017.441.6

לבניין זה יש התרי בניה רבים והכן קיימת בקשה בהליך רישוי מספר 2017.441.6

פרסום הקלות : להלן ההקלות אשר פורסמו

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב'''''''' בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים .

אין התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה .

אישורים :

שפ״ע אושר

איכות סביבה : אושר

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/09/2026	הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . וכן יש להתאים את גרם המדרגות המוביל לקומת המחסנים והמבוקש בבקשה 2017.441.6 מבקשים בקומת קרקע את הבינוי המותר בחזית צפונית בהתאם לנספח כולל מרפסת זיז בעומק של 1.5 כאשר לא נותנים מענה למרפסת סוכה יש לדרג את המרפסות ולתת מענה בהתאם למדיניות וכן יש להציג מאזן מרפסות על מנת לא לחרוג מ 12 מ״ר מרפסת מקורה בהתאם לתקנות החוק . ניתן לראות כי מבקשים יציאה למרפסת גג בקומה ב׳ מעל הבינוי כאשר חלק מהשטח מבוקש גם בבקשה 2017.441.6 יש להסיר מאחת הבקשות על מנת למנוע בקשה כפולה לשטח זהה ולעמוד בתקנות החוק לעניין המרפסת המקורה המבוקשת מעל מרפסת הגג .
חוות דעת תכנונית	27/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : ג30138 תחילת תוקף : 16/07/1959

		הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3588 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 19.6.1988 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי תב"ע זו כוללת תכנית בינוי מספר 115ב המאפשרת תוספות בניה בכפוף לנספח המצורף וכן יש מדיניות מפורטת למתחם בו נמצאת החלקה הנקרא מתחם גת . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי המאפשר תוספת קומה ומרפסת זיז ושימוש בחלל גג רעפים מבקשים לממש בינוי מכוח הנספח וכן מבקשים מתחת למבנה הקיים תוספת קומה בקומת המרתף ניתן לראות פרוט סעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים של התוספת המותרת מכוח תב"ע 115ב .מספר קומות עפ"י נספח התב"ע ניתן לראות כי מדובר במבנה הכולל 4 קומות ונספח התב"ע מאפשר קומה נוספת וחלל גג רעפים . לפי המדיניות המפורטת ניתן לנצל את שטחי הבניה הנותרים בתוספת קומת מרתף בכפוף להקלה עבור תוספת קומה וזאת בהתאם לתקנות החוק המאפשרות קומה נוספת בהקלה בבקשה הנוכחית מבקשים קומה נוספת במרתף בכפוף להקלה אשר פורסמה מספר יחידות דיור – בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת יחידות דיור . .בינוי קומת מרתף מבקשים תוספת קומה הכוללת שטח עיקרי וממ"ד – הוכח שטח עיקרי ופרסמו הקלה לתוספת קומה וכן ניתן לראות כי מבקשים אוורור לקומה ע"י חצר אנגלית בשטח משותף הוגשו הסכמות כנדרש . קומת קרקע

		מבקשים את הבינוי המותר בחזית צפונית בהתאם לנספח כולל מרפסת זיז בעומק של 1.5 – ניתן לאשר אך לא נותנים מענה למרפסת סוכה יש לדרג את המרפסות ולתת מענה בהתאם למדיניות למרפסת סוכה . קומה א׳ מבקשים בינוי בחזית צפונית מעל המבוקש בקומת קרקע בהתאם לנספח התב״ע כאשר בינוי זה כולל מענה מיגוני ויציאה למרפסת זיז – ניתן לאשר אך לא נותנים מענה למרפסת סוכה יש לדרג את המרפסות ולתת מענה בהתאם למדיניות למרפסת סוכה קומה ב׳ מבקשים יציאה למרפסת גג מעל הבינוי כאשר שטח זה מבוקש גם בבקשה 2017.441.6 יש להסיר מאחת הבקשות על מנת למנוע בקשה כפולה לשטח זהה ולעמוד בתקנות החוק לעניין המרפסת המקורה המבוקשת מעל מרפסת הגג . שטח בניה להלן פשוט השטח המותר במתחם - :גוש 30138 חלקות 35 וגוש 30157 חלקה 40 : 39.011 דונם על פי תוכנית מדידה .עם זאת, בתקנון תכנית 3588 ל סעיף 4 מצוין כי שטח התוכנית בקירוב הינו 35.730 דונם אך מעיון בנסח טאבו המעודכן אשר נרשם לאחר תצ״ר ניתן לראות כי מדובר בשטח חלקה של 36.636 דונם .ועל כן השטח הקובע לצורך חישוב השטחים הנו : 36.636 דונם . מספר תתי החלקות במתחם :240. אופן חישוב הזכויות ושטחי הבניה במתחם קיימות כאמור תכנית /115ב וכן קיימות זכויות נותרות מכוח תכנית .3588 האגף גיבש מדיניות זו באשר לאופן בו ניתן לאפשר שימוש בזכויות נותרות .הערה : עד למועד של עדכון המסמך אופן חישוב הזכויות היה על פי חישוב שוויוני כמפורט להלן = 240 / 120% * 35.730 178.65 מ״ר שטח לכל תת חלקה באופן שווה ולא על פי חלקו היחסי ברכוש משותף. - שטח זה כלל את השטח המקסימלי האפשרי לכל תת חלקה .במסגרת עדכון מסמך זה]09.2025[אופן חישוב הזכויות עודכן, ויש לחשב את הזכויות עפ״י החלק היחסי ברכוש המשותף . רקע : העדכון בוצע בעקבות החלטת וועדת הערר במסגרת ערר 1027/19 תיק .2017/0182.00 ועל כן ממועד עדכון מסמך זה

		יחושב השטח ביחס לחלק היחסי של הדירה המבקשת, ברכוש המשותף .יוגש לדרג המקצועי חישוב שטחים על פי הנוהל המקובל וכן יצוין על גבי ההרמוניקה חישוב חלקו היחסי של המבקש בהתאמה לחלקו ברכוש המשותף כפי המצוין בנסח הטאבו. . להלן חישוב החלק היחסי המותר לבניה עבור תת חלקה מספר 107 36.636 דונם x 120% = 43,963.2 מ״ר וכן לפי נסח טאבו השטח המאושר לכל הבנינים בחלקה (17 במספר) הינו 17184 מ״ר (ניתן לראות פרוט בנסח טאבו) ולכל תת חלקה יש שטח המוצמד לו כך שהשטח המותר לבניה נגזר משטח מוצמד זה השטח המוצמד לדירת המבקש הינו 63 מ״ר ולכן הם יכולים לבנות עד 161.1מ״ר (שטח מאושר +שטח מוצע) 43; 963.2x73=: 17184=161.1 מ״ר . בבקשה הנוכחית שטח הדירה עומד על 136 מ״ר . לתת חלקה מספר 113 מבקשים בינוי בהתאם לתב״ע . שטח שרות התוכנית כפופה למתאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי מחסן וממ״ד ממ״ד – מציעים לתת חלקה 107 ממ״ד בקומת המרתף בהתאם למדיניות וכן לתת חלקה 113 כחלק מתוספת הבניה בחזית הצפונית . מרפסת זיז – מבקשים מרפסת זיז לתת חלקה 107 בשטח של כ 10 מ״ר אך יש לתת מענה למרפסות סוכה בהתאם למדיניות מתחם גת ולהציג מאזן מרפסות על מנת לא לחרוג מ 12 מ״ר מרפסת מקורה בהתאם לתקנות החוק . תיקון תכניות :יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש להתאים את גרם המדרגות המוביל לקומת המחסנים והמבוקש בבקשה 2017.441.6 מבקשים בקומת קרקע את הבינוי המותר בחזית צפונית בהתאם לנספח כולל מרפסת זיז בעומק של 1.5 כאשר לא נותנים מענה למרפסת סוכה יש לדרג את המרפסות ולתת מענה בהתאם למדיניות

		וכן יש להציג מאזן מרפסות על מנת לא לחרוג מ 12 מ״ר מרפסת מקורה בהתאם לתקנות החוק . ניתן לראות כי מבקשים יציאה למרפסת גג בקומה ב׳ מעל הבינוי כאשר חלק מהשטח זה מבוקש גם בבקשה 2017.441.6 יש להסיר מאחת הבקשות על מנת למנוע בקשה כפולה לשטח זהה ולעמוד בתקנות החוק לעניין המרפסת המקורה המבוקשת מעל מרפסת הגג . שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב״ע הנוכחית התנגדויות : אין מתנגדים
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/04/2026	הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב׳׳׳׳׳׳׳ בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a .

וכן יש להתאים את גרם המדרגות המוביל לקומת המחסנים והמבוקש בבקשה 2017.441.6

מבקשים בקומת קרקע את הבינוי המותר בחזית צפונית בהתאם לנספח כולל מרפסת זיז בעומק של 1.5 כאשר לא נותנים מענה למרפסת סוכה יש לדרג את המרפסות ולתת מענה בהתאם למדיניות

וכן יש להציג מאזן מרפסות על מנת לא לחרוג מ 12 מ״ר מרפסת מקורה בהתאם לתקנות החוק .

ניתן לראות כי מבקשים יציאה למרפסת גג בקומה ב׳ מעל הבינוי כאשר חלק מהשטח מבוקש גם בבקשה 2017.441.6 יש להסיר מאחת הבקשות על מנת למנוע בקשה כפולה לשטח זהה ולעמוד בתקנות החוק לעניין המרפסת המקורה המבוקשת מעל מרפסת הגג .

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2018/0837.01**
מספר סידורי	**58**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת יח"ד כולל תוספת שטח**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**דולב אריאל**
עורך הבקשה	**אדריכל יוסף דינה**
מתכנן השלד	**חסידים יוסף**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**5**

כתובת האתר

יצחק שלו 8 , גבעת משואה

גוש	חלקה	בשלמות
30422	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2935א	תחילת תוקף	19/04/1991			
2935ב	תחילת תוקף	17/10/1991			
5/67/01	תחילת תוקף	29/05/2000			
6596	תחילת תוקף	09/11/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 14.03.1995 בת.ב 1994/534.00 ובו אושר "בניין חדש, היתר שינויים", בהיתר זה אושר בניין חדש, 2 יח"ד, 300מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שרות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בחלקה הכוללת 11 בניינים, בניין המבקש כולל 3 קומות, 2 יח״ד, ברח׳ שלו יצחק 8 בשכונת גבעת משואה, גוש: 30422, חלקה: 13.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס 3.10- : מוצע תוספת יח״ד הכוללת ממ״ד עם כניסה חיצונית לדירה מהחצר בחזית צפונית, וכן מוצע הריסת המחסן הקיים לדירה 1 מש׳ דולב, ובקשת מחסן חדש במיקום שונה.

המוצע מבוקש בחלל קיים מתחת לבית עם כניסה נפרדת לקומת זו בעצם מוצע הכשרת שטח קיים ליח״ד.

קומת כניסה מפלס 0.00+ : מוצע הגדלת חלון בסלון לחלון אחד גדול במקום שלוש קטנים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה בגין:

תוספת יח״ד מתחת לבית קרקע קיים.

הוספת קומת מרתף לצורך היח״ד המבוקשת.

ההקלה מבוקשת מכוח תיקון 155 לחוק.

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 13, בוצע פרסום ע״פ סעיף 149.

עפ״י נתוני המערכת, לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/09/2026	דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 15/07/2026 והוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

		בתאריך 31/08/2026 הוגשה במערכת תוכנית מתוקנת אך עם הוספת שטחי שרות למחסן המוצע. ע"כ תיק מובא לדיות חוזר בוועדה על שינוי השטחים המוצעים. מחסן : ש. שרות : מותר עפ"י תב"ע 6596 : 20 מ"ר, מאושר בהיתר המקורי כ- 16 מ"ר למחסן. מוצע : הריסת המחסן הקיים ובקשת מחסן חדש בשטח של 5 מ"ר. שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לאחר תיקון התוכנית מוצע בבקשה 9.45 מ"ר שרות למחסן- שטח השירות המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	02/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6596 תחילת תוקף : 09/11/2001 ייעוד הקרקע :

		דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 15/07/2026 והוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 31/08/2026 הוגשה במערכת תוכנית מתוקנת אך עם הוספת שטחי שרות למחסן המוצע. ע"כ תיק מובא לדיות חוזר בוועדה על שינוי השטחים המוצעים. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2935ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע 6596 לבנין מס' 4: 300 מ"ר, מאושר בהיתר מקורי: כ- 300 מ"ר, לא נותר שטח לניצול. מוצע בבקשה תוספת יח"ד מכוח תיקון 155 לחוק המקנה תוספת של עד 45 מ"ר ליח"ד חדשה כולל מרחב מוגן. , סה"כ שטח עיקרי מוצע כולל שטח הממ"ד: 45 מ"ר- עומד במותר. מחסן: ש. שרות: מותר עפ"י תב"ע 6596: 20 מ"ר, מאושר בהיתר המקורי כ- 16 מ"ר למחסן. מוצע: הריסת המחסן הקיים ובקשת מחסן חדש בשטח של 5 מ"ר. שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון

		והבניה. לאחר תיקון התוכנית מוצע בבקשה 9.45 מ״ר שרות למחסן- שטח השירות המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר.
		מספר יח״ד : עפ״י הנחיות בנוגע לתיקון 155 בבתים צמודי קרקע נדרש לעמוד בכל הסעיפים להלן : התוכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום 07/08/2017- עומד במותר. מדובר בצמוד קרקע, המגרש מיועד ל- 4 יח״ד לכל היותר לפי ייעודו- עפ״י החלטת מיכאלי אילנית- לאחר בדיקה פרטנית של הבקשה להיתר ונתוני התב״ע והמגרש, בהתחשב בכך שמדובר בהיקף מצומצם של יח״ד שיכולות (כאופציה) לממש את פיצול יח״ד מכוח התיקון, לאחר בחינת כל השיקולים הרלוונטיים ובהתאם לעמדת מנהל אגף הרישוי, אין מניעה לקבל את טענת המבקש לפיה ניתן לחלק את שטח החלקה במספר יחידות הדיור ועל פי חישוב זה לבחון את שאלת צמודי הקרקע בבקשה הנ״ל כך שהבקשה עומדת בהגדרת המונח ״צמוד קרקע״ בהתאם לדרישת תיקון לחוק . 155 שטח כולל של יח״ד קיימת לפחות 120 מ״ר באם מדובר בפיצול של יח״ד- עומד במותר, מדובר בתוספת יח״ד. תוספת השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על 45 מ״ר כולל שטח מרחב מוגן- המוצע עומד במותר, מוצע תוספת שטח עיקרי ותוספת ממ״ד בסך של 42.42 מ״ר. שטח יח״ד נוספת או יח״ד קיימת לאחר פיצול לא יפחת מ 45 מ״ר- המוצע עומד במותר. אם כללה ההקלה תוספת שטח יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור- המוצע עומד במותר, מוצע בבקשה ממ״ד. המגרש אינו נמצא במתחם השפעה כהגדרתם בחוק הרכבת התחתית (מטרו)- המוצע עומד במותר. באם נקבעה בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ״א 35) הגבלות לעניין מספר יח״ד יש לפעול בהתאם להוראות המפורטות בסעיף (ה) לתקנה - המוצע עומד במותר. 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 . 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 - המוצע עמוד במותר ואינו עולה על 60 מ״ר. עפ״י תב״ע 6596 סעיף 9 ב׳, ג, מותר בחלקה 13, 80 יח״ד ל- 14 בנינים במגרש: 80/14= 6 יח״ד בכל בניין. מספר הקומות המרבני לא יעלה על 4 קומות בכל בנין- מוצע בבקשה תוספת יח״ד בקומה המרתף סה״כ יח״ד בבניין זה כולל המוצע: 3 יח״ד, נותר תוספת של עוד 3 יח״ד- אין מניעה לאשר תוספת יח״ד. ממ״ד: מוצע בבקשה תוספת ממ״ד לקומת מרתף מפלס 3.10- מתחת לבינוי קיים אשר ישמש את היח״ד החדשה. לדירה הקיימת מעל היח״ד החדשה כבר קיים ממ״ד בדירה. הממ״ד המוצע בשטח של 9 מ״ר נטו. חניה: עפ״י תב״ע 6596 סעיף 10: מספח מקומות חניה נדרשים: 2 מקומות חניה לכל יח״ד ללא תלות בגודל הדירה. עפ״י נספח 4 לבנין מספר 4 קיימות 4 חניות, 2 לכל יח״ד קיימת, נדרש תוספת של עוד שתי חניות ליח״ד חדשה- התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה- אין מניעה לאשר. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ״ע – אושר, תברואה- אושר, הסדרי תנועה- אושר, מחלקת הדרכים- אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת יח״ד חדשה מכוח תיקון 155 לחוק, בשטח של 33.42 מ״ר, הכוללת ממ״ד. וכן מוצע הריסת מחסן קיים ובקשת מחסן חדש, והפיכת חלון בסלון לחלון אחד גדול במקום 3 חלונות קטנים.

		- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
דיון בועדת משנה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	15/07/2026	מוצע בבקשה תוספת יח"ד חדשה מכוח תיקון 155 לחוק, בשטח של 45 מ"ר, הכולל ממ"ד וכן מוצע הריסת מחסן קיים ובקשת מחסן חדש, והפיכת חלון בסלון לחלון אחד גדול במקום 3 חלונות קטנים. עפ"י הנחיות בנוגע לתיקון 155 בבתים צמודי קרקע נדרש לעמוד בכל הסעיפים להלן: התוכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום 07/08/2017- עומד במותר. מדובר בצמוד קרקע, המגרש מיועד ל- 4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו- עפ"י החלטת מיכאלי אילנית- לאחר בדיקה פרטנית של הבקשה להיתר ונתוני התב"ע והמגרש, בהתחשב בכך שמדובר בהיקף מצומצם של יח"ד שיכולות (כאופציה) לממש את פיצול יח"ד מכוח התיקון, לאחר בחינת כל השיקולים הרלוונטיים ובהתאם לעמדת מנהל אגף הרישוי, אין מניעה לקבל את טענת המבקש לפיה ניתן לחלק את שטח החלקה במספר יחידות הדיור ועל פי חישוב זה לבחון את שאלת צמודי הקרקע בבקשה הנ"ל כך שהבקשה עומדת בהגדרת המונח "צמוד קרקע" בהתאם לדרישת תיקון לחוק . 155 שטח כולל של יח"ד קיימת לפחות 120 מ"ר באם מדובר בפיצול של יח"ד- עומד במותר, מדובר בתוספת יח"ד. תוספת השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן- המוצע עומד במותר, מוצע תוספת שטח

		עיקרי ותוספת ממ״ד בסך של 42.42 מ״ר. שטח יח״ד נוספת או יח״ד קיימת לאחר פיצול לא יפחת מ 45 מ״ר- המוצע עומד במותר. אם כללה ההקלה תוספת שטח יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור- המוצע עומד במותר, מוצע בבקשה ממ״ד. המגרש אינו נמצא במתחם השפעה כהגדרתם בחוק הרכבת התחתית (מטרו)- המוצע עומד במותר. באם נקבעה בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ״א 35) הגבלות לעניין מספר יח״ד יש לפעול בהתאם להוראות המפורטות בסעיף (ה) לתקנה - המוצע עומד במותר. 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 . 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 - המוצע עמוד במותר ואינו עולה על 60 מ״ר. עפ״י תב״ע 6596 סעיף 9 ב׳, ג, מותר בחלקה 13, 80 יח״ד ל- 14 בנינים במגרש : 80/14= 6 יח״ד בכל בניין. מספר הקומות המרבני לא יעלה על 4 קומות בכל בנין- מוצע בבקשה תוספת יח״ד בקומה המרתף סה״כ יח״ד בבניין זה כולל המוצע : 3 יח״ד, נותר תוספת של עוד 3 יח״ד- אין מניעה לאשר תוספת יח״ד. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	08/07/2026	מוצע בבקשה תוספת יח״ד חדשה מכוח תיקון 155 לחוק, בשטח

		של 45 מ״ר, הכולל ממ״ד וכן מוצע הריסת מחסן קיים ובקשת מחסן חדש, והפיכת חלון בסלון לחלון אחד גדול במקום 3 חלונות קטנים. עפ״י הנחיות בנוגע לתיקון 155 בבתים צמודי קרקע נדרש לעמוד בכל הסעיפים להלן : התוכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום 07/08/2017- עומד במותר. מדובר בצמוד קרקע, המגרש מיועד ל- 4 יח״ד לכל היותר לפי ייעודו- עפ״י החלטת מיכאלי אילנית- לאחר בדיקה פרטנית של הבקשה להיתר ונתוני התב״ע והמגרש, בהתחשב בכך שמדובר בהיקף מצומצם של יח״ד שיכולות (כאופציה) לממש את פיצול יח״ד מכוח התיקון, לאחר בחינת כל השיקולים הרלוונטיים ובהתאם לעמדת מנהל אגף הרישוי, אין מניעה לקבל את טענת המבקש לפיה ניתן לחלק את שטח החלקה במספר יחידות הדיור ועל פי חישוב זה לבחון את שאלת צמודי הקרקע בבקשה הנ״ל כך שהבקשה עומדת בהגדרת המונח ״צמוד קרקע״ בהתאם לדרישת תיקון לחוק . 155 שטח כולל של יח״ד קיימת לפחות 120 מ״ר באם מדובר בפיצול של יח״ד- עומד במותר, מדובר בתוספת יח״ד. תוספת השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על 45 מ״ר כולל שטח מרחב מוגן- המוצע עומד במותר, מוצע תוספת שטח עיקרי ותוספת ממ״ד בסך של 42.42 מ״ר. שטח יח״ד נוספת או יח״ד קיימת לאחר פיצול לא יפחת מ 45 מ״ר- המוצע עומד במותר. אם כללה ההקלה תוספת שטח יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור- המוצע עומד במותר, מוצע בבקשה ממ״ד. המגרש אינו נמצא במתחם השפעה כהגדרתם בחוק הרכבת התחתית (מטרו)- המוצע עומד במותר. באם נקבעה בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ״א 35) הגבלות לעניין מספר יח״ד יש לפעול בהתאם להוראות המפורטות בסעיף (ה) לתקנה - המוצע עומד במותר. 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 . 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 - המוצע עמוד במותר ואינו עולה על 60 מ״ר.

		עפ״י תב״ע 6596 סעיף 9 ב׳, ג, מותר בחלקה 13, 80 יח״ד ל- 14 בנינים במגרש: 80/14= 6 יח״ד בכל בניין. מספר הקומות המרבני לא יעלה על 4 קומות בכל בנין- מוצע בבקשה תוספת יח״ד בקומה המרתף סה״כ יח״ד בבניין זה כולל המוצע: 3 יח״ד, נותר תוספת של עוד 3 יח״ד- אין מניעה לאשר תוספת יח״ד. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	08/07/2026	
דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת	16/06/2026	הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקת יועמ״ש הוועדה עו״ד אילנית מיכאלי.
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	08/06/2026	מוצע בבקשה תוספת יח״ד חדשה מכוח תיקון 155 לחוק, בשטח של 45 מ״ר, הכולל ממ״ד וכן מוצע הריסת מחסן קיים ובקשת מחסן חדש, והפיכת חלון בסלון לחלון אחד גדול במקום 3 חלונות קטנים. שטח בניה: ש. עיקרי: מותר עפ״י תב״ע 6596 לבנין מס׳ 4: 300 מ״ר, מאושר בהיתר מקורי: כ- 300 מ״ר, לא נותר שטח לניצול. מוצע בבקשה תוספת יח״ד מכוח תיקון 155 לחוק המקנה תוספת של עד 45 מ״ר ליח״ד חדשה, סה״כ שטח עיקרי מוצע כולל ממ״ד: 45 מ״ר- עומד במותר ש. שרות: מותר עפ״י תב״ע 6596: 20 מ״ר, מאושר בהיתר המקורי כ- 16 מ״ר למחסן.

		מוצע: הריסת המחסן הקיים ובקשת מחסן חדש בשטח של 5 מ״ר. שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ממ״ד: מוצע בבקשה תוספת ממ״ד לקומת מרתף מפלס 3.10- מתחת לבינוי קיים אשר ישמש את היח״ד החדשה. לדירה הקיימת מעל היח״ד החדשה כבר קיים ממ״ד בדירה. הממ״ד המוצע בשטח של 9 מ״ר נטו. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	04/06/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 6596 תחילת תוקף: 09/11/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: *6596 תחילת תוקף 09.11.2001 אזור מגורים 5 מיוחד, שינוי לתוכנית 2935ב׳. *2935ב׳ תחילת תוקף 17.10.1991, אזור מגורים 2 מיוחד.

		*2935א' תחילת תוקף 19.04.1191, אזור מגורים כללי. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2935ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע 6596 לבנין מס' 4: 300 מ"ר, מאושר בהיתר מקורי: כ- 300 מ"ר, לא נותר שטח לניצול. מוצע בבקשה תוספת יח"ד מכוח תיקון 155 לחוק המקנה תוספת של עד 45 מ"ר ליח"ד חדשה כולל מרחב מוגן. , סה"כ שטח עיקרי מוצע כולל שטח הממ"ד: 45 מ"ר- עומד במותר ש. שרות: מותר עפ"י תב"ע 6596: 20 מ"ר, מאושר בהיתר המקורי כ- 16 מ"ר למחסן. מוצע: הריסת המחסן הקיים ובקשת מחסן חדש בשטח של 5 מ"ר. שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מספר יח"ד: עפ"י תב"ע 6596 סעיף 9 ב', ג, מותר בחלקה 13, 80 יח"ד ל- 14 בנינים במגרש: 80/14= 6 יח"ד בכל בניין.

		מספר הקומות המרבני לא יעלה על 4 קומות בכל בנין- מוצע בבקשה תוספת יח״ד בקומה המרתף סה״כ יח״ד בבניין זה כולל המוצע: 3 יח״ד, נותר תוספת של עוד 3 יח״ד- אין מניעה לאשר תוספת יח״ד. ממ״ד: מוצע בבקשה תוספת ממ״ד לקומת מרתף מפלס 3.10- מתחת לבינוי קיים אשר ישמש את היח״ד החדשה. לדירה הקיימת מעל היח״ד החדשה כבר קיים ממ״ד בדירה. הממ״ד המוצע בשטח של 9 מ״ר נטו. חניה: עפ״י תב״ע 6596 סעיף 10: מספח מקומות חניה נדרשים: 2 מקומות חניה לכל יח״ד ללא תלות בגודל הדירה. עפ״י נספח 4 לבנין מספר 4 קיימות 4 חניות, 2 לכל יח״ד קיימת, נדרש תוספת של עוד שתי חניות ליח״ד חדשה- התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה- אין מניעה לאשר. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ״ע – אושר, תברואה- אושר, הסדרי תנועה- אושר, מחלקת הדרכים- אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת יח״ד חדשה מכוח תיקון 155 לחוק, בשטח של 33.42 מ״ר, הכוללת ממ״ד. וכן מוצע הריסת מחסן קיים ובקשת מחסן חדש, והפיכת חלון בסלון לחלון אחד גדול במקום 3 חלונות קטנים. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a. התנגדויות:

		עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/10/2025	תוספת יח"ד מתחת לבית קרקע קיים הוספת קומת מרתף, לצורך היח"ד המבוקשת.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	אישור 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	רישום הערת אזהרה בדבר יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 15/07/2026 והוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 31/08/2026 הוגשה במערכת תוכנית מתוקנת אך עם הוספת שטחי שרות למחסן המוצע.

ע"כ תיק מובא לדיות חוזר בוועדה על שינוי השטחים המוצעים.

מחסן:

ש. שרות:

מותר עפ"י תב"ע 6596: 20 מ"ר, מאושר בהיתר המקורי כ- 16 מ"ר למחסן.

מוצע: הריסת המחסן הקיים ובקשת מחסן חדש בשטח של 5 מ״ר.

שטחי הבניה המפורטים בסעיף זה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

לאחר תיקון התוכנית מוצע בבקשה 9.45 מ״ר שרות למחסן- שטח השירות המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית:

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2004/0362.04**
מספר סידורי	**59**

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	**מאטייב רינה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה**
מתכנן השלד	**אישרן שמואל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**19**

כתובת האתר

מח"ל 24 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31331	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
30100ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מוצע בבקשה:

תוספת מרפסות זז בחזית מזרחית לתת חלקה 14 בשטח של 12 מ״ר ובעומק של 1.2 מ׳, והוספת מבואה לנגישות בשטח של 2.84 מ״ר.

תוספת מרפסות זיז בחזית מזרחית לתת חלקה 15 בשטח כולל של 10.97 מ״ר ובעומק של 1.2 מ׳, והוספת מבואה לצורך נגישות בשטח של 3.25 מ״ר.

תכנון מרפסות צל בחזית זו ליתר הדירות בבניין.

תכנון החזית התבצע עם הסכמת ר״צ לתכנון המוצע.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	07/09/2026	מוצע בבקשה תוספת מרפסות בחזית מזרחית לתת חלקה 15, 14. ותכנון מרפסות צל ליתר הדירות בבניין. בוצע משלוח הודעות כנדרש בחוק ולא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.
חוות דעת תכנונית	25/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30100 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/12/2025 והוחלט להפנות למשלוח הודעות מהסיבות הבאות: עפ"י הנחיות מהנדס העיר לא ניתן לקבל מרפסות לכל אורך החזית, ומאחר וגם השכנים בכניסה הצמודה יכולים לקבל היתר לבניית מרפסות- הרי שכל החזית תכוסה במרפסות, וע"כ נדרש לצמצם את המרפסות. יש להציג מרפסות בגודל סביר ובלא השתלטות על כל החזית.

		תכנון כאמור ידרש לאישור עיצובי של ראש צוות. מרפסות אלו תכלולנה תוכנית צל לכל החזית שתובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. מבדיקה שנעשתה מול הר״צ הוחלט על פתרון תכנוני למרפסות בחזית בכך שיעמוד לעניין כל הסעיפים הנ״ל, ויישאר מראה אסתטי ואחיד בחזית. בתאריך 02/07/2026 התקבלה תוכנית מתוקנת עפ״י הנחיות ר״צ לעניין המרפסות ובוצע משלוח הודעות כנדרש. תום מועד להגשת התנגדויות הינו- 12/08/2026. לא התקבלו התנגדויות במערכת לבקשה הנל- אין מניעה לאשר. כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה לאישור התוכנית.
דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36	03/12/2025	מוצעות מרפסות זיז לדירות קיימות לכל אורך החזית בקומה ראשונה בחזית דרומית. עפ״י הנחיות מהנדס העיר – לא ניתן לקבל מרפסות לכל אורך החזית, ומאחר וגם השכנים בכניסה הצמודה יכולים לקבל היתר לבניית מרפסות- הרי שכל החזית תכוסה במרפסות, וע״כ נדרש לצמצם את המרפסות. יש להציג מרפסות בגודל סביר ובלא השתלטות על כל החזית. תכנון כאמור ידרש לאישור עיצובי של ראש צוות

		מרפסות אלו תכלולנה תכנית צל לכל החזית שתובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.
חוות דעת תכנונית	11/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1439א תחילת תוקף: 28/10/1979 ייעוד הקרקע: מגורים 3 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי בחלקה תכניות כפופות: 1439, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות או סטיה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה קווי בניין

		הוגש תיק מידע. סומנו עליו קו בנין כתום, שבחזית דרומית הינו קו בניין 0. קווי הבניין לא רלוונטיים מאחר ומדובר בבקשה למרפסות מעל דרך מעבר לגבול המגרש. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : לא רלוונטי

		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 מוצעות מרפסות זיז לדירות קיימות לכל אורך החזית בקומה ראשונה בחזית דרומית.

		עפ״י הנחיות מהנדס העיר – לא ניתן לקבל מרפסות לכל אורך החזית, ומאחר וגם השכנים בכניסה הצמודה יכולים לקבל היתר לבניית מרפסות- הרי שכל החזית תכוסה במרפסות, וע״כ נדרש לצמצם את המרפסות. יש להציג מרפסות בגודל סביר ובלא השתלטות על כל החזית. תכנון כאמור ידרש לאישור עיצובי של ראש צוות מרפסות אלו תכלולנה תכנית צל לכל החזית שתובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש מאחר ומדובר במרפסות זיז. תנאים טרם דיון לא נדרשו תנאים טרם דיון. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בתיק. חוות דעת אדריכלית לא מאושר

הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	11/11/2025	מוצעות מרפסות זיז לדירות קיימות לכל אורך החזית בקומה ראשונה בחזית דרומית. עפ״י הנחיות מהנדס העיר – לא ניתן לקבל מרפסות לכל אורך החזית, ומאחר וגם השכנים בכניסה הצמודה יכולים לקבל היתר לבניית מרפסות- הרי שכל החזית תכוסה במרפסות, וע״כ נדרש לצמצם את המרפסות. יש להציג מרפסות בגודל סביר ובלא השתלטות על כל החזית. תכנון כאמור ידרש לאישור עיצובי של ראש צוות מרפסות אלו תכלולנה תכנית צל לכל החזית שתובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	27/05/2025	בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 מטר.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת מרפסות בחזית מזרחית לתת חלקה 15, 14.

ותכנון מרפסות צל ליתר הדירות בבניין.

בוצע משלוח הודעות כנדרש בחוק ולא התקבלו התנגדויות.

אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**1998/0252.03**
מספר סידורי	**60**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בניית בריכה פרטית**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה , שינויים בפתחים , מרפסות , בריכת שחיה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**בן שושן יהונתן**
עורך הבקשה	**מר נטף יואן**
מתכנן השלד	**ביאזי יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**2**

כתובת האתר

האוזנר גדעון 41 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30195	252	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2675	תחילת תוקף	19/04/1985	50	אזור מגורים 5 מיוחד	559
2675א	תחילת תוקף	07/02/1991	50	אזור מגורים 5 מיוחד	559
2855	תחילת תוקף	29/01/1995	163	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 2 קומות, מעל קומות מרתף, בן 2 יח״ד צמודות קרקע .

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 0002 תיק בניין מספר : 1998/0252.02

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 315,53 מ״ר

מהות הבקשה

תוספות לדירה אחת כולל :

מפלס 10,71- חנייה תת קרקעית ל 2 רכבים בחזית קדמית.

מפלס 3,06 - תוספת שטח עיקרי, הגבהה חלקית של מפלס החצר, בריכה פתוחה, מרפסת זיז בחזית קדמית

מפלס 0,00 - מרפסת זיז בחזית קדמית, ריצוף גג חדש

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח״ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות

הבקשה כוללת תוספת 2 חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה	07/09/2026	בבית וגן ברח׳ האוזנר 41 בבניין מגורים קיים בן 2 קומות, מעל קומות מרתף, בן 2 יח״ד צמודות קרקע . מוצעת תוספות לדירה אחת כולל : מפלס 10,71- חנייה תת קרקעית ל 2 רכבים בחזית קדמית.

		מפלס 3,06 - תוספת שטח עיקרי, הגבהה חלקית של מפלס החצר, בריכה פתוחה, מרפסת זיז בחזית קדמית מפלס 0,00 - מרפסת זיז בחזית קדמית, ריצוף גג חדש תבע כפופה למתאר בתוקף מ 1995 אזור מגורים : 5 מיוחד ס.ס.נ : אין נספח בינוי מפורט : אין הקלות : חריגה בקו בנין לבניית מרפסות חריגה בקו בנין לבניית בריכה פרטית לא התקבלו התנגדויות. המלצת האגף : לאשר בתנאים חלק מהבקשה מפלס 10,71- חנייה תת קרקעית ל 2 רכבים בחזית קדמית. יש לתכנן גובה עד 2,2 מ. בהתאם לדרישת סעיף 9 הוראות תבע 2675א אחרת מהווה תוספת שטח עיקרי מפלס 3,06 - הגבהה חלקית של מפלס החצר : מהווה תוספת שטח בחריגה מקו בניין עקב קירוי חדר מדרגות קיים בריכה פתוחה : לפי מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר בריכה בחזית צידית. יש למצור פתרון חילופי. מרפסת זיז בחזית קדמית : הוראות התכנית סעיף 15ה תב"ע 2675 האוסר מרפסות זיז וחלקים זיזיים אחרים, יש להסיר. תוספת שטח עיקרי : לא ניתן לאשר, כי לא קיימת יתרת

		זכויות הבנייה בכך, כמו כן לא נמצא היתר לחלק מהשטח הקיים ללא היתר. לא הוצג חישוב יתרת זכויות הבנייה בדירת המבקש בהתאם למאושר עד כה מפלס 0,00 - מרפסת זיז בחזית קדמית : הוראות התכנית סעיף 15ה תב"ע 2675 האוסר מרפסות זיז וחלקים זיזיים אחרים, יש להסיר. ריצוף גג חדש : לא ניתן לאשר , אלא אם כן תימצא יתרת שטח עיקרי לתוספת שטח עיקרי במפלס 3,06- תחתיו
חוות דעת תכנונית	07/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2855 תחילת תוקף: 29/01/1995 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד תכניות כפופות: 2657 , 2675 א התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי אין פרסום הקלות:

		חריגה בקו בנין לבניית מרפסות חריגה בקו בנין לבניית בריכה פרטית לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 27/07/25 ע״י המח׳ למידע תכנוני. הבנייה מוצעת בחריגה מקוי בנייה מאושרים. פורסמו הקלות מקווי הבניין . מספר קומות מס קומות מותר עפ״י התכנית : 2 . מס׳ קומות מוצע : 0 לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר בעור שטחי המגורים. הוספת חנייה מקורה בגובה מעל 2,2 מ. ובניית קירוי מעל מהלך מדרגות פתוח קיים בחזית קדמית מהווה חריגה ממס׳ הקומות לפי התכנית. לא פורסמה הקלה על כך. מספר יחידות דיור מספר יח״ד מירבי :2 . מספר יח״ד קיים : 2 .לא מוצעת תוספת יח״ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 315,84 = 56% מ״ר ל 2 יח״ד .לכל אחת 157,92 מ״ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה : 0,93 מ״ר. לציין כי הבקשה לא כוללת תוספת שטח במפלס 3,06- בדומה למבוקש, שהוצג

		כקיים אך לא נמצא לא היתר. לפי היתר אחרון 1998/0252.02 אושרו בחלקה קיימת יתרה בסך 315,53 מ״ר עבור 2 דירות הקיימות. לכן לא קיימת יתרת זכויות הבנייה למימוש הבקשה. לציין כי לא הוצג חישוב יתרת זכויות הבנייה בדירת המבקש בהתאם למאושר עד כה בדירת המבקש. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : 0,93 מ״ר ממ״דים ומבואות. עקרונית ניתן לאשר בכפוף לתיאום תכנוני. ממ״ד לא קיים נספח בינוי מפורט. אושרו 2 ממ״דים בהיתר מקורי. התנגדויות : אין המלצת האגף: לאשר בתנאים חלק מהבקשה מפלס 10,71- חנייה תת קרקעית ל 2 רכבים בחזית קדמית. יש לתכנן גובה עד 2,2 מ. בהתאם לדרישת סעיף 9 הוראות תבע 2675א אחרת מהווה תוספת שטח עיקרי מפלס 3,06 - הגבהה חלקית של מפלס החצר : מהווה תוספת שטח בחריגה מקו בניין עקב קירוי חדר מדרגות קיים בריכה פתוחה : לפי מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר בריכה בחזית צידית. יש למצור פתרון חילופי.

		מרפסת זיז בחזית קדמית : לא ניתן לאשר הקלה מהוראות סעיף 15ה הוראות תב"ע 2675 האוסר מרפסות זיז וחלקים זיזיים אחרים, יש להסיר. תוספת שטח עיקרי : לא ניתן לאשר, כי לא קיימת יתרת זכויות הבנייה בכך, כמו כן לא נמצא היתר לחלק מהשטח הקיים ללא היתר. לא הוצג חישוב יתרת זכויות הבנייה בדירת המבקש בהתאם למאושר עד כה מפלס 0,00 - מרפסת זיז בחזית קדמית : לא ניתן לאשר בהקלה מהוראות סעיף 15ה הוראות תב"ע 2675 האוסר מרפסות זיז וחלקים זיזיים אחרים ריצוף גג חדש : לא ניתן לאשר , אלא אם כן תימצא יתרת שטח עיקרי לתוספת שטח עיקרי במפלס 3,06- תחתיו תנאים לדיון – בקרה מרחבית : איכות הסביבה - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר אסבסט - מצורפים צילומי חזיתות המבנה חתום ע"י מהנדס 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. בריכה - מתוכננת בריכת שחיה חיצונית במפלס 1-. הבריכה מחוטא ע"י מערכת מלח וטבליות כלור בלבד, ללא חומרים מסוכנים. מצורפת פרשה טכנית. אקוסטיקה וקרינה 1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים : א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990, בתוספת של db(a)20 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 יש להכניס את חו״ד כחלק ממסמכי ההיתר. 3. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר. תנאים לטופס 4 - הצגת אישור יועץ בריכה\אינסטלציה שכל המלצותיו בפרשה טכנית בוצעו בפועל + תמונות פתחי אוורור הבריכה - הצגת אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו״ד בוצעו בפועל - הצגת אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו״ד בוצעו בפועל #x200fשפ״ע#x200f#x200f#x200f - #x200fלאשר את הבקשה#x200f נשלחה תכנית מדידה מתוקנת ותצלומי אוויר, לא קיימים עצים בוגרים יש להטמיע מדידה מתוקנת בהרמוניקה הסופית #x200fהסדרי תנועה #x200f#x200f -#x200fלאשר את הבקשה#x200f אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ״ח עבור 1 יח״ד בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/11/2025	חריגה בקו בנין לבניית מרפסות חריגה בקו בנין לבניית בריכה פרטית

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

9	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
13	להטמיע מדידה מתוקנת בהרמוניקה הסופית	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בבית וגן ברח' האוזנר 41

בבניין מגורים קיים בן 2 קומות, מעל קומות מרתף, בן 2 יח"ד צמודות קרקע .

מוצעת תוספות לדירה אחת כולל:

מפלס 10,71- חנייה תת קרקעית ל 2 רכבים בחזית קדמית.

מפלס 3,06 - תוספת שטח עיקרי, הגבהה חלקית של מפלס החצר, בריכה פתוחה, מרפסת זיז בחזית קדמית

מפלס 0,00 - מרפסת זיז בחזית קדמית, ריצוף גג חדש

תבע

כפופה למתאר

בתוקף מ 1995

אזור מגורים : 5 מיוחד

ס.ס.נ : אין

נספח בינוי מפורט:

אין

הקלות:

חריגה בקו בנין לבניית מרפסות

חריגה בקו בנין לבניית בריכה פרטית

לא התקבלו התנגדויות.

המלצת האגף: לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מפלס 10,71-

חנייה תת קרקעית ל 2 רכבים בחזית קדמית. יש לתכנן גובה עד 2,2 מ. בהתאם לדרישת סעיף 9 הוראות תבע 2675א אחרת מהווה תוספת שטח עיקרי

מפלס 3,06 -

הגבהה חלקית של מפלס החצר : מהווה תוספת שטח בחריגה מקו בניין עקב קירוי חדר מדרגות קיים

בריכה פתוחה : לפי מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר בריכה בחזית צידית. יש למצור פתרון חילופי.

מרפסת זיז בחזית קדמית : הוראות התכנית סעיף 15ה תב"ע 2675 האוסר מרפסות זיז וחלקים זיזיים אחרים, יש להסיר.

תוספת שטח עיקרי : לא ניתן לאשר, כי לא קיימת יתרת זכויות הבנייה בכך, כמו כן לא נמצא היתר לחלק מהשטח הקיים ללא היתר.

לא הוצג חישוב יתרת זכויות הבנייה בדירת המבקש בהתאם למאושר עד כה

מפלס 0,00

- מרפסת זיז בחזית קדמית : הוראות התכנית סעיף 15ה תב"ע 2675 האוסר מרפסות זיז וחלקים זיזיים אחרים, יש להסיר.

ריצוף גג חדש : לא ניתן לאשר , אלא אם כן תימצא יתרת שטח עיקרי לתוספת שטח עיקרי במפלס 3,06- תחתיו

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2011/0393.01**
מספר סידורי	**61**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה לבניין קיים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**יוחנן אביקם יחזקאל**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין**
מתכנן השלד	**מהנדס שפר דן**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

הדישון 24 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30455	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1998ב	תחילת תוקף	29/09/1993			
5/68/01	תחילת תוקף	29/05/2000			
6614	תחילת תוקף	23/01/2004			
96677	תחילת תוקף	15/07/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק לכניסה בחלקה זו:

בתאריך 13/01/99 בתיק מספר 98/631 הופק היתר מקורי לבנין חדש בן 2 קומות מעל מפלס הקומה הקובעת.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבית פרטי בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מרתף לחניה ומחסנים. ברח' הדישון 24 מנחת , גוש: 30455, חלקה: 12.

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס 0.00+ חזית דרומית: מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי.

חזית מזרחית: מוצע פריצת חלון בהתאם לנספח בינוי.

קומה א מפלס 3.10+ חזית מערבית: מוצעות תוספות בינוי בהתאם לנספח בינוי.

חזית מזרחית: מוצע פריצת חלון בהתאם לנספח בינוי.

חזית צפונית: מוצע פריצת חלון בהתאם לנספח בינוי.

קומה ב מפלס 6.35+: מוצע תוספת קומה נוספת לדירה קיימת, בהתאם לנספח בינוי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"שינוי מנספח בינוי מנחה"

תום מועד התנגדויות נכון 11/08/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת	07/09/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, ותוספת קומה חדשה לדירה כולל מרפסת גג. בבחינת הבקשה נמצא כי חלק מהבינוי המוצע בבקשה הינו קיים בשטח בפועל ומדובר בהכשרת עבירת הבניה.

		התיק מובא לדחייה היות והמוצע בבקשה חורג מסעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה. סטייה ניכרת: בתכנית 96677 קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין הסעיפים הבאים: גובה הבניה המרבי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי. מספר יח"ד. קווי בניין. השימושים הקבועים בתוכנית זו הינם מחייבים. שטחי הבניה. מס' קומות. המוצע בבקשה חורג לעניין סעיף גובה הבניה. שטח בניה: בקומה ב מפלס 6.35+ יש לחשב את המדרגות והפודסט כשטח הורדה ולא עיקרי קיים. גובה מבנה: עפ"י הוראות התב"ע סעיף 5. גובה רצפת תקרת הבניין לא יעלה 9.2 מ', המוצע בבקשה חורג לעניין סעיף זה. לא ברור עפ"י התוכניות מה בדיוק גובה הבניין המדויק אך מבדיקה ידנית שנעשתה נראה כי גובה הבניין חורג מהמותר, ע"כ יש לתקן את גובה הבניין כנדרש. הריסות:

		עפ"י סעיף 4(ד) : הקירות המסומנים בנספח 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, ותוספת קומה חדשה לדירה כולל מרפסת גג. מלכתכילה נראה כי אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה אך היות והמוצע חורג מסעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת. יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a
חוות דעת תכנונית	02/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 96677 תחילת תוקף : 15/07/2017 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *96677 תחילת תוקף 15/07/2017 אזור מגורים א. *5/68/01 תחילת תוקף 29/05/2000 אזור מגורים כללי. *6614 תחילת תוקף 23/01/2004 אזור מגורים כפרי מיוחד. *1998ב תחילת תוקף 29/09/1993 אזור מגורים כפרי מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.

		סטייה ניכרת: בתכנית 96677 קיים סעיף סטיה ניכרת לענינים הבאים: גובה הבניה המרבי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי. מספר יח״ד. קווי בניין. השימושים הקבועים בתוכנית זו הינם מחייבים. שטחי הבניה. מס׳ קומות. המוצע בבקשה חורג לעניין סעיף גובה הבניה. נספח בינוי: בתכנית 96677 חל נספח בינוי מנחה, נספח מס׳ 1, מוצע תוספת בינוי חלקי עפ״י נספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08/03/2026 ע״י המח׳ למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ״י תוכנית 96677 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: שטח עיקרי: שטח בניה קיים עפ״י היתר מקורי: 189.96 מ״ר. שטח עיקרי מותר עפ״י התב״ע מעל הכניסה הקובעת: 283 מ״ר. סה״כ שטח נותר לניצול: 93.04 מ״ר. מוצע בבקשה:

		קומת קרקע מפלס 0.00+ חזית דרומית: מוצע תוספת בינוי בשטח של 10.91 מ״ר. קומה א מפלס 3.10+ חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי בשטח של 6.89 מ״ר. קומה ב מפלס 6.35+ : מוצע תוספת קומה נוספת לדירה קיימת, בהתאם לנספח בינוי בשטח של 73.74 מ״ר. סה״כ שטח עיקרי מוצא בבקשה: 91.54 מ״ר< 93.04 מ״ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בסך שטחים עיקריים מותרים, אין מניעה לאשר. בקומה ב מפלס 6.35+ יש לחשב את המדרגות והפודסט כשטח הורדה ולא עיקרי קיים. מבדיקת הבקשה נמצא כי חלק מהמוצע בבקשה הינו הכשרת עבירת בניה וכבר בנוי בפועל. מרפסות גג: קומה ב מפלס 6.35+ : מוצעת מרפסת גג על בינוי קיים ומוצע בבקשה זו, תוספת המרפסת עפ״י נספח בינוי, אין מניעה לאשר. גובה מבנה: עפ״י הוראות התב״ע סעיף 5. גובה רצפת תיקרת הבניין לא יעלה 9.2 מ׳, המוצע בבקשה חורג לעניין סעיף זה. לא ברור עפ״י התוכניות מה בדיוק גובה הבניין המדויק אך מבדיקה ידנית שנעשתה נראה כי גובה הבניין חורג מהמותר, ע״כ יש לתקן את גובה הבניין כנדרש. שלביות ביצוע: עפ״י התב״ע סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד לא תתאפשר בניה בשלבים. המוצע בבקשה עומד בסעיף הנ״ל.

		הריסות: עפ״י סעיף 4(ד) : הקירות המסומנים בנספח 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה. תימוכין קניינים: ל״ר מדובר בבית פרטי ובבניה עפ״י נספח בינוי. תנאים טרם דיון: איכות סביבה – ל״ר. שפ״ע – אושר. בקרה הנדסית – ל״ר. חיזוק מבנים: התב״ע כולל בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים לפי הוראות ת״י 413. (סעיף 6.3) תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ״א 38 לעניין חיזוק מבנים. היות וההיתר המקורי ניתן בתאריך 13/01/99 לא נדרש נוהל בקרה הנדסית להיתר זה. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ״י נספח, ותוספת קומה חדשה לדירה כולל מרפסת גג. המוצע בבקשה חורג מסעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה.

		יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/07/2026	שינוי מנספח בינוי מנחה

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, ותוספת קומה חדשה לדירה כולל מרפסת גג.

בבחינת הבקשה נמצא כי חלק מהבינוי המוצע בבקשה הינו קיים בשטח בפועל ומדובר בהכשרת עבירת הבניה.

התיק מובא לדחייה היות והמוצע בבקשה חורג מסעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה.

סטייה ניכרת:

בתכנית 96677 קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין הסעיפים הבאים:

גובה הבניה המרבי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי.

מספר יח"ד.

קווי בניין.

השימושים הקבועים בתוכנית זו הינם מחייבים.

שטחי הבניה.

מס' קומות.

המוצע בבקשה חורג לעניין סעיף גובה הבניה.

שטח בניה:

בקומה ב מפלס 6.35+ יש לחשב את המדרגות והפודסט כשטח הורדה ולא עיקרי קיים.

גובה מבנה:

עפ"י הוראות התב"ע סעיף 5. גובה רצפת תקרת הבניין לא יעלה 9.2 מ',

המוצע בבקשה חורג לעניין סעיף זה.

לא ברור עפ"י התוכניות מה בדיוק גובה הבניין המדויק אך מבדיקה ידנית שנעשתה נראה כי גובה הבניין חורג מהמותר, ע"כ יש לתקן את גובה הבניין כנדרש.

הריסות:

עפ"י סעיף 4(ד) : הקירות המסומנים בנספח 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה.

חוות דעת תכנונית:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ״י נספח, ותוספת קומה חדשה לדירה כולל מרפסת גג.

מלכתכילה נראה כי אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה אך היות והמוצע חורג מסעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת.

יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2001/0570.03**
מספר סידורי	**62**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה ומרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**ווינברגר בן ציון**
עורך הבקשה	**הנדסאי חדש אהרן**
מתכנן השלד	**חדש אהרן**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**8**

כתובת האתר

הרב יצחק ברויאר 1 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	101	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4101	אזור מגורים 1..	
5007	תחילת תוקף	29/10/1999	101	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2001 תיק בניין מספר : 2001/0570

סך שטח תוספת השטח העירי המאושר בבקשה 185,9 מ״ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות בן 7 יח״ד קיימות + 2 חנויות, סה״כ 9 ת״ח. כניסה אחת .

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה להרחבת יח״ד אחת לפי תב״ע , ריצוף גג חדש מעליה + 2 מרפסות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח״ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/09/2026	בבית וגן רח׳ ברויאר 1 בבניין מגורים קיים בן 5 קומות בן 7 יח״ד + 2 חנויות, סה״כ 9 ת״ח. כניסה אחת . מוצעת תוספת בנייה להרחבת יח״ד אחת לפי תב״ע , ריצוף גג חדש מעליה + 2 מרפסות (בהקלה).

		לא התקבלו התנגדויות המלצת האגף: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים תוספת שטח עיקרי תואמת לנספח הבינוי אין מניעה לאשר מרפס ו ת ניתן לאשר. בהתאם להערות תיאום עיצובי – יש ליצור נסיגה מקצה המרפסת בצמוד למעלית עד לקצה החלון. יש להסיר את קורת המרפסת בדירה 4 או להוסיף אותו כמבקש כפועל.
חוות דעת תכנונית	07/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5007 תחילת תוקף: 29/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי1 תכניות כפופות: 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי תב"ע 5007: קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב),

		מוצעת הרחבת דירה אחת קיימת בקומה ׳ב + הגדלת מרפסת זיז קיימת עד למידות 1,3 x 7,5 מ. ריצוף גג התוספת הנ״ל מרפסת דמה בקומה ׳א. תוספת שטח עיקרי תואמת לנספח הבינוי פרסום הקלות הקלה מקו בנין אחורי לצורך בנית מרפסת הקלה מהוראות התכנית לגבי שלביות הביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי לא התקבלו התנגדויות שטח בניה : שטח עיקרי מותר לתוספות : 263 מ״ר, מוצע : 29,8 מ״ר. תואמת לנספח הבינוי אין מניעה לאשר שטח שירות לתוספות מותר : 34 מ״ר, מוצע : אין אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מוצעת בהקלה הגדלת מרפסת זיז קיימת לפי היתר מקורי בקומה ׳ב עד למידות 7,5 / 1,3 מ. בקומה ׳א מוצעת מרפסת דמה בהמשך למרפסת זיז קיימת לפי היתר מקורי ניתן לאשר.בכפוף לתיאום עיצובי מול ר״צ שלביות ביצוע :

		עפ"י סעיף 9(2)(1) : במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, תואמת תב"ע. התנגדויות : אין
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/02/2026	הקלה מקו בנין אחורי לצורך בנית מרפסת הקלה מהוראות התכנית לגבי שלביות הביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבית וגן רח' ברויאר 1

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות בן 7 יח"ד + 2 חנויות, סה"כ 9 ת"ח. כניסה אחת .

מוצעת תוספת בנייה להרחבת יח"ד אחת לפי תב"ע , ריצוף גג חדש מעליה + 2 מרפסות (בהקלה).

לא התקבלו התנגדויות

המלצת האגף: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תוספת שטח עיקרי תואמת לנספח הבינוי אין מניעה לאשר

מרפס ו ת ניתן לאשר. בהתאם להערות תיאום עיצובי – יש ליצור נסיגה מקצה המרפסת בצמוד למעלית עד לקצה החלון.

יש להסיר את קורת המרפסת בדירה 4 או להוסיף אותו כמבקש כפועל.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2021/0066.02**
מספר סידורי	**63**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תחנת שנאים**
שימוש עיקרי	**בנין ציבורי, בנין ציבורי**
מהות בקשה	**תכנית שינויים עבור חדר טרפו וקירות תמך בתיק מקור 2021/0066.01**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מנח"י באמצעות מוריה עיריית ירושלים**
עורך הבקשה	**אדריכל דבוריינסקי יואל**
מתכנן השלד	**מהנדס קרבי צבי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

שדרות שמואל מאיר , חומת שמואל הר חומה

גוש	חלקה	בשלמות
29933	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2300	תחילת תוקף	08/09/1977			
7509	תחילת תוקף	28/03/2003	534	שטח לבניין ציבורי	27341

תאור הבקשה

בשכונת חומת שמואל רחוב שדרות שמואל מאיר, בגוש 29933 חלקה 28,

בשנת 2023 יצא היתר בניה בת.ב 2021/0066.01 עבור חדר חשמל לבית ספר יסודי בת.ב 2021/0066.00.

כעת בבקשה זו מבוקש שינוי מיקום חדר טרפו וקירות תמך שאושר בהיתר.

המבנה מוצע במפלס 689.20+ והכניסה אליו הינה מצדו המערבי של המבנה

גובה המבנה הינו 692.15+=2.95+ מעל הקרקע.

שטח המבנה : 24.57 מ״ר.

תכנית גגות : גג שטוח בגובה 691.95+=2.75+.

ישנה חריגה מקו בניין.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	03/08/2026	הבקשה תואמת את תכנית 7509 החלה על המקום וקובעת בסעיף 18 שטח לבנייני ציבור וכן קובעת את ייעודו של מגרש 534 עבור בי"ס מקיף. עוד קובעת התכנית בסעיף 18(א)(4) "יותר שילוב של מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה ותקשורת". המרחק בין חדר הטרפו למבנה בי"ס כ-60 מ' ובמרחק למגרש הספורט מצדו המערבי של ח. הטרפו הינו כ- 114 מ'. התקבל אישור איכות הסביבה ביום 24/06/2026. שטח המבנה : 24.57 מ"ר. פרסום : הבקשה פורסמה לפי הנוסח הנ"ל: "הקלה בהוראות תוכנית 2300 סעיף 3 בדבר בנייה במרווחים מעבר לקו בניין עבור ח.טרפו . " לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. ישנה חריגה מקו בניין – לעניין זה פורסמה הקלה. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.
חוות דעת תכנונית	03/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7509 תחילת תוקף: 28/03/2003 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי תכניות כפופות: מתאר 62, מתאר הר חומה 5053. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן

		תנאים טרם דיון הושלמו תנאים טרם דיון חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 7509 החלה על המקום וקובעת בסעיף 18 שטח לבנייני ציבור וכן קובעת את ייעודו של מגרש 534 עבור בי"ס מקיף. עוד קובעת התכנית בסעיף 18(א)(4) "יותר שילוב של מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה ותקשורת". המרחק בין חדר הטרפו למבנה בי"ס כ-60 מ' ובמרחק למגרש הספורט מצדו המערבי של ח. הטרפו הינו כ- 114 מ'. התקבל אישור איכות הסביבה ביום 24/06/2026. שטח המבנה : 24.57 מ"ר. פרסום : הבקשה פורסמה לפי הנוסח הנ"ל: "הקלה בהוראות תוכנית 2300 סעיף 3 בדבר בנייה במרווחים מעבר לקו בניין עבור ח.טרפו . " לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. ישנה חריגה מקו בניין – לעניין זה פורסמה הקלה. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	10/02/2026	הקלה בהוראות תוכנית 2300 סעיף 3 בדבר בנייה במרווחים מעבר לקו בניין עבור ח.טרפו.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
3	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
4	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
5	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
6	אישור משרד הבריאות	
7	אישור חברת חשמל לחדר טרפו	
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
9	תצהיר חתום של מתכנן השלד	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

הבקשה תואמת את תכנית 7509 החלה על המקום וקובעת בסעיף 18 שטח לבנייני ציבור וכן קובעת את ייעודו של מגרש 534 עבור בי"ס מקיף.
עוד קובעת התכנית בסעיף 18(א)(4) "יותר שילוב של מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה ותקשורת".

המרחק בין חדר הטרפו למבנה בי"ס כ-60 מ' ובמרחק למגרש הספורט מצדו המערבי של ח. הטרפו הינו כ- 114 מ'.

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 24/06/2026.

שטח המבנה : 24.57 מ"ר.

פרסום : הבקשה פורסמה לפי הנוסח הנ"ל:
"הקלה בהוראות תוכנית 2300 סעיף 3 בדבר בנייה במרווחים מעבר לקו בניין עבור ח.טרפו . " לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות.

ישנה חריגה מקו בניין – לעניין זה פורסמה הקלה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/09/2026 - ה תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/94**
מספר בקשה	**2016/0667.03**
מספר סידורי	**64**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**בנין ציבורי, בנין ציבורי**
מהות בקשה	**קירוי מגרש ספורט בי"ס יאס"א בקשת המשך לתיק 2016/667.2**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**אגף מבני ציבור באמצעות מוריה**
עורך הבקשה	**אדריכל איגרא גיא**
מתכנן השלד	**מהנדס כפיר חננאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

החרצית 9 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	128	לא
30435	90	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1821	תחילת תוקף	29/01/1976			
1821א	תחילת תוקף	25/09/1977			
1821א	תחילת תוקף	25/09/1977			
2387	תחילת תוקף	06/04/1978			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

יצחקי לעניין החלטות וועדת הערר בנושא תכנית בינוי שכפופות לתכנית מתאר 62'.

כעת לאחר בדיקה נראה כי, התוספת המבוקשת במסגרת בקשה זו הינה "סבירה" למבנה שאושר בשטח של 2,908.52 מ"ר בת.ב. 2016/667.2 אשר במסגרתו אושר מגרש ספורט שאינו מקורה על גג המבנה.

עוד יצויין כי, במסגרת בקשה זו מבוקש קירוי מגרש הספורט אשר שטחו 786.32 מ"ר .

בשכונת קריית מנחם ברחוב החרצית 9, גוש 30435 חלקה 128 מגרש 3, קיים מבנה בן 5 קומות המשמש למעונות יום, בשטח של 463.30 מ"ר (בת.ב. 2016/667) ולבי"ס על יסודי 9 כיתות, ספריה ציבורית ומגרש ספורט, בשטח של 2908.52 מ"ר (בת.ב. 2016/667.2).

בת.ב. 2016/667 יצא היתר עבור מעון יום 3 כיתות, בשנת 2017.

בת.ב. 2016/667.1 יצא חידוש היתר עבור מעון יום 3 כיתות, בשנת 2018.

בת.ב. 2016/667.2 יצא היתר עבור חט"ב 9 כיתות ספריה ומגרש ספורט, בשנת 2024.

כעת, מוצע קירוי מגרש הספורט שאושר על גג בית הספר בת.ב. 2016/667.2, בשטח של כ-850 מ"ר, שינויים פנימיים ותוספת מעלית חיצונית ומדרות מילוט.

הכניסה לאולם הספורט דרך מדרגות מילוט ומעלית חיצונית בצדו הצפוני של המגרש.

תכנית קומה 1- מפלס 806.73+=2.38- : קיים- ספרייה ציבורית, גרם מדרגות ומעלית, מאגר מים וחדר משאבות.

תכנית קומת קרקע 809.11+=0.00-+ : קיים- מעון יום, בית ספר- מזכירות והנהלה, חדר מורים, חדר ישיבות, קפטריה, חדר מדרגות, מעלית ושירותים.

מוצע- בצידו הצפוני של המבנה מעלית ומדרגות מילוט.

תכנית קומה ראשונה 812.85+=3.74+ : קיים- ספרייה ציבורית, בית ספר- 6 כיתות, 2 ממ"מים, ח. שירותים, גרם מדרגות ומעלית.

מוצע- בצידו הצפוני של המבנה מעלית ומדרגות מילוט.

תכנית קומה 816.59+=7.48+ : קיים- ספרייה ציבורית, בית ספר- מעבדה, מרכז לוגיסטי, ממ"מ מגרש ספורט, תאי הלבשה, ח. שירותים, גרם מדרגות ומעלית.

מוצע- שינויים פנימיים, קירוי אולם הספורט, תוספת מעבר, מעלית ומדרגות.

תכנית קומה 820.33+=11.22+ : קיים- ספרייה ציבורית, בית ספר- אולם רב תכליתי, ח. שירותים , גרם מדרגות ומעלית.

מוצע- תוספת ח. אומנות, חלל כפול אולם הספורט.

תכנית גג : מוצעות גגות שטוחים, קלים ו'גג ירוק' במפלסים שונים.

גג אולם ספורט : גג פח בשיפוע, מפלסים 17.44+ - 18.12+

גג ספריה : 'גג ירוק' במפלס 12.90+

גגות טכניים פ.ב. במפלסים 14.98+, 14.96+

גג בשיפוע 15.81+ - 18.86+

שטחים:

סה"כ שטח קיים במגרש- 3,369.85 מ"ר

סה"כ שטח מוצע במגרש- 786.32 מ"ר

התכנית אינה קובעת שטחי בניה.

חניה: אושר בת.ב. 2016/667.2: קיימים 9 מקומות חניה+ 1 חניית נכה ו-3 חניות עבור העלאה והורדה בשעות הבוקר, מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	09/09/2026	על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת: (א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. (ב) בסעיף 8(ב): שטח לבניין ציבורי: "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית." תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים: לפי תכנית 1821: התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62' קיים: מעל הקרקע: עיקרי: 3,159.43 מ"ר שירות: 210.42 מ"ר סה"כ: 3,369.85 מ"ר מוצע: מעל הקרקע: עיקרי: 786.32 מ"ר שירות: - סה"כ: 786.32 מ"ר סה"כ שטח במבנה: 4,156.17 מ"ר חניה: אושר בת.ב. 2016/667.2: 9 מ"ח +1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'. טבלת מאזן חניה: שימוש: בית ספר חט"ב קיים כיתות: 9 כיתות תקן: 1: 1 דרוש:

		9 מ״ח שימוש : ספרייה קיים שטח : 150 מ״ר תקן : 80 :1 דרוש : 2 מ״ח שימוש : מעון יום קיים שטח : 500 מ״ר תקן : 40 :1 דרוש : 13 מ״ח שימוש : גן ילדים קיים שטח : 200 מ״ר תקן : 40 :1 דרוש : 5 מ״ח שימוש : אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח : 768 מ״ר תקן : 10 :1 (מקומות ישיבה) דרוש : 0 קיימים 9 מ״ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה הערות : -3 מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166ב ס׳ 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ״ח לגנ״י ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה״ס. התקבלה חו״ד ממח׳ התנועה בתאריך 10/11/2025 : ״אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה״ס הקיים לא נדרשת חניה עפ״י התקן״ פרסום : בוצע פרסום עפ״י הנוסח : ״ לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ- 850 מ״ר שיבנ ה ב -2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל בי״ס יאס״א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב׳ ואושרה ביום 20/02/2025״ לידיעת הוועדה : בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום : 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע״י מח׳ תכנון עיר) במקום מיום : 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות : 23/09/2025 לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.
חוות דעת תכנונית	09/09/2026	חוות דעת תכנונית

		מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1821 תחילת תוקף: 29/01/1976 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי תכניות כפופות: תכנית מתאר 62׳ האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן מספר קומות קיים- 5 קומות גבהים 18.86 מ׳ שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי קיים מעל הקרקע: 3,159.43 מ״ר שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: 786.32 מ״ר סה״כ שטח עיקרי קיים+ מוצע: 3,945.75 מ״ר שטחי שרות: שטח שירות קיים מעל הקרקע: 210.42 מ״ר ממ״מים קיים- 3 ממ״מ תנאים טרם דיון

		מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת: (א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. (ב) בסעיף 8(ב): שטח לבניין ציבורי: "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית." תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים: לפי תכנית 1821: התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62' קיים: מעל הקרקע: עיקרי: 3,159.43 מ"ר שירות: 210.42 מ"ר סה"כ: 3,369.85 מ"ר מוצע: מעל הקרקע: עיקרי: 786.32 מ"ר שירות: - סה"כ: 786.32 מ"ר סה"כ שטח במבנה: 4,156.17 מ"ר חניה: אושר בת.ב. 2016/667.2: 9 מ"ח +1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'. טבלת מאזן חניה: שימוש: בית ספר חט"ב קיים כיתות: 9 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 9 מ"ח שימוש: ספרייה קיים שטח: 150 מ"ר תקן: 1:80 דרוש: 2 מ"ח שימוש: מעון יום קיים שטח: 500 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 13 מ"ח שימוש: גן ילדים קיים שטח: 200 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 5 מ"ח שימוש: אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח: 768 מ"ר תקן: 1:10 (מקומות ישיבה) דרוש: 0 קיימים 9 מ"ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה

		הערות : -3 מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166ב ס' 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה"ס. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 10/11/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה"ס הקיים לא נדרשת חניה עפ"י התקן" פרסום : בוצע פרסום עפ"י הנוסח : " לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ- 850 מ"ר שיבנ ה ב -2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל בי"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20/02/2025" לידיעת הוועדה : בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום : 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע"י מח' תכנון עיר) במקום מיום : 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות : 23/09/2025 לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.
דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום	06/05/2026	הבקשה ירדה מסדר היום .
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	27/04/2026	על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת : (א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. (ב) בסעיף 8(ב) : שטח לבניין ציבורי : "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית." תכנית בינוי : הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

		שטחים : לפי תכנית 1821 : התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62' קיים : מעל הקרקע : עיקרי : 3,159.43 מ"ר שירות : 210.42 מ"ר סה"כ : 3,369.85 מ"ר מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 786.32 מ"ר שירות : - סה"כ : 786.32 מ"ר סה"כ שטח במבנה : 4,156.17 מ"ר חניה : אושר בת.ב. 2016/667.2 : 9 מ"ח +1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'. טבלת מאזן חניה : שימוש : בית ספר חט"ב קיים כיתות : 9 כיתות תקן : 1 : 1 דרוש : 9 מ"ח שימוש : ספרייה קיים שטח : 150 מ"ר תקן : 1 : 80 דרוש : 2 מ"ח שימוש : מעון יום קיים שטח : 500 מ"ר תקן : 1 : 40 דרוש : 13 מ"ח שימוש : גן ילדים קיים שטח : 200 מ"ר תקן : 1 : 40 דרוש : 5 מ"ח שימוש : אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח : 768 מ"ר תקן : 1 : 10 (מקומות ישיבה) דרוש : 0 קיימים 9 מ"ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה הערות : -3 מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166ב ס' 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה"ס. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 10/11/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה"ס הקיים לא נדרשת חניה עפ"י התקן" פרסום : בוצע פרסום עפ"י הנוסח :

		" לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ-850 מ"ר שיבנ ה ב -2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל בי"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20/02/2025" לידיעת הוועדה: בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום: 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע"י מח' תכנון עיר) במקום מיום: 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות: 23/09/2025 לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.
חוות דעת תכנונית	27/04/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1821 תחילת תוקף: 29/01/1976 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי תכניות כפופות: תכנית מתאר 62' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן מספר קומות קיים- 5 קומות גבהים 18.86 מ' שטחי בניה

		שטחים עיקריים: שטח עיקרי קיים מעל הקרקע: 3,159.43 מ״ר שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: 786.32 מ״ר סה״כ שטח עיקרי קיים+ מוצע: 3,945.75 מ״ר שטחי שרות: שטח שירות קיים מעל הקרקע: 210.42 מ״ר ממ״מים קיים- 3 ממ״מ תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת: (א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. (ב) בסעיף 8(ב): שטח לבניין ציבורי: ״...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.״ תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 2479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים: לפי תכנית 1821: התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62' קיים: מעל הקרקע: עיקרי: 3,159.43 מ״ר שירות: 210.42 מ״ר סה״כ: 3,369.85 מ״ר מוצע:

		מעל הקרקע: עיקרי: 786.32 מ״ר שירות: - סה״כ: 786.32 מ״ר סה״כ שטח במבנה: 4,156.17 מ״ר חניה: אושר בת.ב. 2016/667.2: 9 מ״ח +1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על ׳דרך מוצעת׳ לפי תכנית 1821א׳. טבלת מאזן חניה: שימוש: בית ספר חט״ב קיים כיתות: 9 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 9 מ״ח שימוש: ספרייה קיים שטח: 150 מ״ר תקן: 1:80 דרוש: 2 מ״ח שימוש: מעון יום קיים שטח: 500 מ״ר תקן: 1:40 דרוש: 13 מ״ח שימוש: גן ילדים קיים שטח: 200 מ״ר תקן: 1:40 דרוש: 5 מ״ח שימוש: אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח: 768 מ״ר תקן: 1:10 (מקומות ישיבה) דרוש: 0 קיימים 9 מ״ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה הערות: -3 מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166ב ס׳ 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ״ח לגנ״י ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה״ס. התקבלה חו״ד ממח׳ התנועה בתאריך 10/11/2025: ״אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה״ס הקיים לא נדרשת חניה עפ״י התקן״ פרסום: בוצע פרסום עפ״י הנוסח: ״ לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ-850 מ״ר שיבנ ה ב -2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל בי״ס יאס״א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב׳ ואושרה ביום 20/02/2025״ לידיעת הוועדה: בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום: 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע״י מח׳ תכנון עיר) במקום מיום: 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות: 23/09/2025

		לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.
דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה	17/02/2026	לדחות את הכרעה עד לבדיקה מול עו"ד הדס יצחקי – לעניין החלטות וועדת הערר בנושא תכנית בינוי שכפופות לתכנית מתאר 62'.
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	26/01/2026	על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת: (א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. (ב) בסעיף 8(ב): שטח לבניין ציבורי: "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית." תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים : לפי תכנית 1821: התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62' קיים: מעל הקרקע: עיקרי: 3,159.43 מ"ר שירות: 210.42 מ"ר סה"כ: 3,369.85 מ"ר מוצע: מעל הקרקע: עיקרי: 786.32 מ"ר שירות: - סה"כ: 786.32 מ"ר סה"כ שטח במבנה: 4,156.17 מ"ר חניה : אושר בת.ב. 2016/667.2: 9 מ"ח +1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'. טבלת מאזן חניה: שימוש: בית ספר חט"ב קיים כיתות: 9 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 9 מ"ח

		שימוש : ספרייה קיים שטח : 150 מ״ר תקן : 80 :1 דרוש : 2 מ״ח שימוש : מעון יום קיים שטח : 500 מ״ר תקן : 40 :1 דרוש : 13 מ״ח שימוש : גן ילדים קיים שטח : 200 מ״ר תקן : 40 :1 דרוש : 5 מ״ח שימוש : אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח : 768 מ״ר תקן : 10 :1 (מקומות ישיבה) דרוש : 0 קיימים 9 מ״ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה הערות : -3 מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166ב ס׳ 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ״ח לגנ״י ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה״ס. התקבלה חו״ד ממח׳ התנועה בתאריך 10/11/2025 : ״אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה״ס הקיים לא נדרשת חניה עפ״י התקן״ פרסום : בוצע פרסום עפ״י הנוסח : ״ לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ- 850 מ״ר שיבנ ה ב -2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל בי״ס יאס״א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב׳ ואושרה ביום 20/02/2025״ לידיעת הוועדה : בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום : 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע״י מח׳ תכנון עיר) במקום מיום : 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות : 23/09/2025 לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.
חוות דעת תכנונית	25/01/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה :

		1821 תחילת תוקף: 29/01/1976 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי תכניות כפופות: תכנית מתאר 62' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן מספר קומות קיים- 5 קומות גבהים 18.86 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי קיים מעל הקרקע: 3,159.43 מ"ר שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: 786.32 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים+ מוצע: 3,945.75 מ"ר שטחי שרות: שטח שירות קיים מעל הקרקע: 210.42 מ"ר ממ"מים קיים- 3 ממ"מ תנאים טרם דיון מולאו

חוות דעת אדריכלית

על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת:
(א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'.
(ב) בסעיף 8(ב): שטח לבניין ציבורי: "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית."

תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

שטחים:

לפי תכנית 1821: התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62'

קיים:

מעל הקרקע: עיקרי: 3,159.43 מ"ר שירות: 210.42 מ"ר סה"כ: 3,369.85 מ"ר

מוצע:

מעל הקרקע: עיקרי: 786.32 מ"ר שירות: - סה"כ: 786.32 מ"ר

סה"כ שטח במבנה: 4,156.17 מ"ר

חניה: אושר בת.ב. 2016/667.2: 9 מ"ח +1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'.

טבלת מאזן חניה:

שימוש: בית ספר חט"ב קיים כיתות: 9 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 9 מ"ח

שימוש: ספרייה קיים שטח: 150 מ"ר תקן: 1:80 דרוש: 2 מ"ח

שימוש: מעון יום קיים שטח: 500 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 13 מ"ח

שימוש: גן ילדים קיים שטח: 200 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 5 מ"ח

שימוש: אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח: 768 מ"ר תקן: 1:10 (מקומות ישיבה) דרוש: 0

קיימים 9 מ"ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה

		הערות: -3 מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166ב ס' 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה"ס. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 10/11/2025: "אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה"ס הקיים לא נדרשת חניה עפ"י התקן" פרסום: בוצע פרסום עפ"י הנוסח: " לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ-850 מ"ר שיבנ ה ב -2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל בי"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20/02/2025" לידיעת הוועדה: בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום: 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע"י מח' תכנון עיר) במקום מיום: 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות: 23/09/2025 לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/09/2025	לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ-850 מ"ר שיבנה ב2 קומות במגרש למבני ציבור התוספת תשמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל בי"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20.2.25

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	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	אישור חברת חשמל	
13	תיקון בהרמוניקה- הוספת חתכים למעלית המבוקשת	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת:
(א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'.
(ב) בסעיף 8(ב): שטח לבניין ציבורי: "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית."

תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

שטחים:

לפי תכנית 1821: התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62'

קיים:

מעל הקרקע: עיקרי: 3,159.43 מ"ר שירות: 210.42 מ"ר סה"כ: 3,369.85 מ"ר

מוצע:

מעל הקרקע: עיקרי: 786.32 מ"ר שירות: - סה"כ: 786.32 מ"ר

סה"כ שטח במבנה: 4,156.17 מ"ר

חניה: אושר בת.ב. 2016/667.2: 9 מ"ח +1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'.

טבלת מאזן חניה:

שימוש: בית ספר חט"ב קיים כיתות: 9 כיתות תקן: 1: 1 דרוש: 9 מ"ח

שימוש: ספרייה קיים שטח: 150 מ"ר תקן: 1: 80 דרוש: 2 מ"ח

שימוש: מעון יום קיים שטח: 500 מ"ר תקן: 1: 40 דרוש: 13 מ"ח

שימוש: גן ילדים קיים שטח: 200 מ"ר תקן: 1: 40 דרוש: 5 מ"ח

שימוש: אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח: 768 מ"ר תקן: 1: 10 (מקומות ישיבה) דרוש: 0

קיימים 9 מ"ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה

הערות:

-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות

-לפי תקן חניה 5166ב ס' 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.

- לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה"ס.

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 10/11/2025:

"אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה"ס הקיים לא נדרשת חניה עפ"י התקן"

פרסום: בוצע פרסום עפ"י הנוסח:

" לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ-850 מ"ר שיבנ ה ב-2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל בי"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20/02/2025"

לידיעת הוועדה: בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום: 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע"י מח' תכנון עיר)

במקום מיום: 29/05/2024.

תום מועד להגשת התנגדויות: 23/09/2025

לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.