סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2025/0252.00**
מספר סידורי	**7**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, בנין ציבורי**
מהות בקשה	**הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א׳ לתמ״א 38 ולפי הוראות תוכנית 10038**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**הבית ברחוב יוסי בן יועזר 1 בע" הבית ברחוב יוסי בן יועזר 1 בע"**
עורך הבקשה	**אדריכל קלפר ארז**
מתכנן השלד	**נהרי תמיר**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 1 , גוננים

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1167410	תחילת תוקף	07/12/2024			
1167410	תחילת תוקף	07/12/2024			
800771	תחילת תוקף	18/01/2025			
800771	תחילת תוקף	18/01/2025			

תאור הבקשה

הבקשה מובאת לדיון בוועדת המשנה בעקבות יידוע הציבור שבוצע בגין:

״הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א׳ לתמ״א 38 ולפי הוראות תוכנית 10038״

בשכונת קטמונים, ברחוב יוסי בן יועזר 1, עפ״י תכנית 1167410, מבוקשת הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה חדש מכוח הוראות סעיף 13 א׳ לתמ״א 38.

המבנה המוצע כולל שימוש מגורים בהיקף של 43 יח״ד, מסחר ומוסדות ציבור.

סה״כ 11 קומות מעל הקרקע ו-5 קומות תת״ק.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1167410 אשר תחילת תוקפה מיום 29/09/2024.

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים .

פרסום

במסגרת הבקשה בוצע יידוע הציבור בגין : "הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תוכנית 10038"

תום מועדת להגשת התנגדויות : 03/03/2026.

לא התקבלו התנגדויות.

חניה

עפ"י סעיף 4.1.2. ב :

"1 .מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה המפורט בנספח החניה / או בהתאם לתקן לעת אישור הבקשה להיתר

2. תותר תוספת של קומת חניון במידה וידרש חדר טרפו בתחום המגרש"

מוצעות 4 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, מחסנים, חדרי מדרגות, מבואות וחדרים טכניים.

הכניסה למתחם מהחזית המערבית- דרומית, דרך רחוב יוסי בן יועזר.

התקבל אישור חניה מיום 13/05/2026, לפיו :

"אין התנגדות לתכנית מוצע 37 מ"ח עבור 43 יח"ד ו-2 מ"ח עבור 360 מ"ר ספריה עבור 570 מ"ר מסחר יש פטור עפ"י נספח התב"ע סה"כ מוצע 39 מ"ח עבור מגורים וציבורי בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ תנועה - יהושוע גולדרינג בתאל 06/05/2026"

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2

ב:

" בשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ' בצבע תכלת המצוי בקומת קרקע ובקומה א' של הבניין והיקפו כ350-מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד .שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת"

ג:

" -שלביות הביצוע כמצוין בסעיף 7.1 בהוראות התכנית הינו מחייב..

- מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי - נספח מס' 1 הינו מחייב..

- קווי הבנין המפורטים בתשריט המוצע הינם מחייבים..

- לא יתאפשר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים, סעיף זה הינו מחייב..

- קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל/ יוסי בן יועזר תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה סעיף זה הינו מחייב.."

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1. קווי בניין- סטיה ניכרת:

התקבל תיק מידע מס' 2025/5300.00 לפיו:

קו הבניין מסומן באדום, קו הבניין התת"ק מסומן בכחול וקו הבניין העילי מסומן בירוק .

מבדיקת הבקשה עולה כי קווי הבניין לא סומנו כראוי בתכניות.

לפיכך, לצורך בחינה סופית, יש לסמנם בהתאם לתשריט התכנית ועפ"י מחלקת מידע תיכנוני, כך שקווי הבניין יסומנו בצבע המתאים.

יש לוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין המאושרים, וכי כל חריגה מקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת.

עוד יודגש כי קיימת חריג מגבול המגרש ומקווי הבניין התת״ק ובקומות העליונות באזור המרפסות- אותם לא ניתן לאשר.

לפיכך, יש לצמצם למותר.

כמו כן תכנון הכלונסאות בחריגה מקו בניין (כמפורט בסעיף חפירה ודיפון)

*יש לסמן את גבול המגרש בקו כחול רצוף .

2. מס׳ קומות- סטיה נכרת:

עפ״י טבלת זכויות והוראות בניה:

מס׳ הקומות המותר:

מעל הכניסה הקובעת- 10.

בהערה לטבלה 5- (1)״ קומת יציאה לגג העליון״.

מתחת לכניסה הקובעת- 4.

בהוראות לטבלה 5- ״ - תותר תוספת שטחים וקומות תת״ק לחניון, לחללים טכניים, ומחסנים ככל שיידרש לפי התקן לעת מתן היתר הבניה״.

מוצע:

מעל הכניסה הקובעת- 10+ קומת גלריה -כנדרש.

מתחת לכניסה הקובעת- 5.

לעניין הקומות התת״ק, הוראות התכנית מאפשרות תוספת קומות מעבר ל-4 הקומות המותרות לצורך חניון, חללים טכניים, ומחסנים ככל שידרש לפי התקן.

שטח ציבורי- סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 א:

״ בשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ׳ בצבע תכלת המצוי בקומת קרקע ובקומה א׳ של הבניין והיקפו כ350-מ״ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד״.

עפ״י נספח הבינוי, יש להקצות שטח ציבורי בהיקף כולל של כ- 350 מ״ר, כאשר בקומת הקרקע- 250 מ״ר ובקומה א׳ – 100 מ״ר.

מבדיקת הבקשה עולה כי השטח הציבורי המוצע אינו תואם את נספח הבינוי, כמפורט להלן:

בקומה 1- מוצע שטח ציבורי בהיקף של 108.73 מ״ר, אף שמפלס זה אינו מיועד לשטחי ציבור בהתאם לנספח הבינוי.

בקומת הקרקע מוצע שטח ציבורי בהיקף של 222.67 מ״ר, לעומת 250 מ״ר הנדרשים בהתאם לנספח הבינוי.

בקומה א׳ לא מוצע שטח ציבורי, אלא שטחים למגורים בלבד.

סה״כ השטח הציבורי המוצע בבקשה הינו 331.4 מ״ר לעומת היקף של 350 מ״ר בהתאם לנספח הבינוי וטבלה 5.

לפיכך, יש לנצל את מלוא השטחים שהוקצו עבור שטחי הציבור בהתאם לנספח הבינוי ולטבלה 5 .

בהמשך להתייעצות שנערכה מטעם עורכי הבקשה עם מנהל האגף, הוצג אישור לשינוי מיקום שטחי הציבור, כמפורט להלן:

״לאחר היוועצות עם מהנדס העיר לשינוי המיקום ובהתאם לחוד שנמסרה ע״י עוד בני גונניאן שהיא בהחלט די סבירה והינה מתבססת על סיכום שנערך מול אגף מבנה ציבור , אין מניעה לשינוי המבוקש בהעברת שטחי הציבור ממפלס קומה א לקומת המרתף ״ (כתב האישור מצוי בארכיב האופטי)

התקבל אישור מבנה ציבור מיום 21/01/2026, לפיו: ״תנאי הפניה לגורמים: תאום תכנון פנים סופי, הזזת דלת כניסה מאזור האשפה, סימון מקומות חניה לפי תקן. תנאי להיתר חתימה על כתב התחייבות מול נכסים״

חזית מסחרית- סטיה ניכרת:

בהתאם לסעיף 4.1.2 א:

"4. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל/ יוסי בן יועזר תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה מחייב"

7. החזית המסומנת בתשריט המוצע בקו סגול הינה מיועדת למסחר ו/ תעסוקה בקומת הקרקע".

מבדיקת הבקשה עולה כי השימוש המסחרי תוכנן כנדרש בקומת הקרקע בהתאם לתשריט התכנית.

שלביות ביצוע- סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 7.1

"שלב מס' 1- שלביות ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים .

שלב מס' 2- אישור תכנית הקו הסגול של הרכבת הקלה:

היקף הזכויות של תכנית זו כפופות לאישור התכנית של הקו הסגול של הרכבת הקלה .במידה ותכנית זו לא תאושר היקפי הבינוי יהיו עד 9 קומות ועד 360% בניה"

כעת מבוקש מימוש שלב מס' 1 כנדרש.

תנאי לקבלת היתר יהא הצגת אישור התכנית של הקו הסגול של הרכבת הקלה.

גובה בניה:

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה:

הגובה המותר: 39 מ'.

הגובה המוצע: 39 מ' כנדרש.

מס' יח"ד:

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה:

מס' יח"ד מותר: 51.

מס' יח"ד מוצע: 43- כנדרש.

בהתאם לסעיף 4.1.2 א:

" 5. 20% מיחידות הדיור המוצעות יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר".

יש להציג תמהיל יח"ד וחישוב אחוזי המוכיח עמידה בדרישות הסעיף.

שטחי בניה:

בהתאם לסעיף סטיה ניכרת :

" לא יתאפשר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים, סעיף זה הינו מחייב, סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת "

בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה:

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מגורים- 5,500 מ"ר.

מסחר- 570 מ"ר.

מוסדות ציבור- 350 מ"ר.

שטחי מרפסות מותר בנוסף לשטח העיקרי : 510 מ"ר.

שטח שירות מותר

מגורים- 1,280 מ״ר.

מסחר- 50 מ״ר.

מוסדות ציבור- בהערה לטבלה 5 : ״ (3) יותרו שטחי מיגון בהתאם לתקן. ״

מתחת לכניסה הקובעת

מגורים - 2,990 מ״ר.

עפ״י הבקשה המוצעת :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע

מגורים- 4,576.80 מ״ר. (מותר 5,500)

* יתרת שטחים לניצול- 923.2 מ״ר.

מסחר- 188.66 מ״ר. (מותר 570)

יתרת שטחים לניצול- 381.34 מ״ר.

מוסדות ציבור- 222.67 מ״ר (מותר 250)

שטחי מרפסות מותר בנוסף לשטח העיקרי : 321.38 מ״ר. –

לבחינה סופית, יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי למרפסות (בקוד כחול).

כמו כן, יש לחשב את שטחי היציאה של המרפסות כשטח עיקרי בקוד כתום. (כמסומן בהרמוניקה.)

שטח שירות מוצע

מגורים- 1,188.09 מ״ר. (מותר 1280)

מסחר/ מוסדות ציבור- 20.04 מ״ר. (מותר 50)

*לבחינה סופית, יש לחשב את שטחי השירות למסחר בקוד המתאים .

כמו כן, יש לציין במלל את שטחי השירות המבוקשים למוסדות ציבור.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע

מגורים- 120.27 מ״ר.

מוסדות ציבור- 108.73 מ״ר.

עפ״י טבלת זכויות והוראות בניה, לא הוקצו שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת.

בהוראות לטבלה 5 :

- ״ בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ0.5- מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שרות

- תותר הסבת שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע וכן להיפך

- תותר המרת עד 25% משטחי המגורים לשימושי תעסוקה ומסחר

- תותר חריגה של שטחי שירות עבור תוספת שטחי מיגון עפ״י התקן .

- תותר תוספת שטחים וקומות תת״ק לחניון, לחללים טכניים, ומחסנים ככל שידרש לפי התקן לעת מתן היתר הבניה ״

לאור האמור לעיל, ניתן לאפשר הסבת שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע בהתאם ליתרת הזכויות המגורים הקיימת:

יתרת שטחים עיקריים למגורים לניצול - 923.2 מ״ר.

* לאחר הסבת 120.27 מ״ר למגורים מתחת לקרקע, נותרה יתרה של 802.5 מ״ר לניצול.

שטח שירות מוצע

מגורים - 3302.18 מ״ר (מותר 2,990)

חריגה של 382.23 מ״ר.

ניתן לאפשר את החריגה, בהתאם להוראות התכנית המתירות תוספת שטחי שירות עבור חניון, חללים טכניים, ומחסנים לפי התקן.

לצורך הוכחת עמידה בזכויות הבניה, יש להציג טבלה מפורטת הכוללת השוואה בין השטחים המותרים עפ״י התב״ע לבין השטחים המוצעים בבקשה, לרבות התייחסות לכלל השימושים המפורטים בטבלה 5 וכן הוספת עמודות של יתרות/חריגות והערות בהתאם לצורך.

הוראות בינוי

בהתאם לסעיף 4.1.2 א:

1. גובה הבינוי ומס׳ הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס׳ 5. -כמפורט בסעיף מס׳ קומות ״

2. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות

3. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין .

4. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק״ל/ יוסי בן יועזר תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה מחייב - כמפורט בסעיף מסחר

5. 20% מיחידות הדיור המוצעות יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ״ר – כמפורט בסעיף יח״ד .

.6 יותרו "סגירות חורף" או קירוי לילי עבור השטח המסחרי ועבור עסקים לאורך הצירים הראשיים . יובטח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל ללא סגירות חורף, מחסומים , וגדרות. סעיף זה הינו מחייב - יש לתכנן בהתאם .

7. החזית המסומנת בתשריט המוצע בקו סגול הינה מיועדת למסחר ו/ תעסוקה בקומת הקרקע - כמפורט בסעיף מסחר.

.8 בשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ' בצבע תכלת המצוי בקומת קרקע ובקומה א' של הבניין והיקפו כ350-מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד . שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן . הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת - כמפורט בסעיף שטח ציבורי.

מחסנים

במסגרת הבקשה תוכננו 43 מחסנים בהתאם למס' יחידות הדיור כנדרש.

גובה המחסנים לא יעלה 2.20 מ'- יש לתכנן בהתאם ולהציג את הגובה הנדרש בחתכים.

עיצוב אדריכלי

בהתאם לסעיף 4.1.2 ד:

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה" – יש לציין את סוג החיפוי ע"ג חזיתות המבנה.

קולטי שמש על הגג

בהתאם לסעיף 4.1.2 ה:

." 1בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2 .בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג .הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר-

יש להציג מס' קולטים בהתאם למס' יחידות הדיור.

ניהול מי נגר

בהתאם לסעיף 4.1.2 ו:

" ייוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש .."

יש להציג חישוב מי נגר המוכיח עמידה בדרישת הסעיף.

מעליות

בהתאם לסעיף 4.1.2 ט:

" מעלית אחת לפחות המגיעה למרתפי החניה תהיה במימדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית " –

יש לתכנן בהתאם לדרישת הסעיף.

פסולת בניין

בהתאם לסעיף 4.1.2 י:

"יש לתכנן פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות"

מבדיקת הבקשה עולה כי מיקום חדר האשפה בחזית הפונה לרחוב יוסי בן יועזר.

התקבל אישור ממנהל האגף לתכנון המוצע של חדר השאפה, הכולל מבואת כניסה מרחוב יוסי בן יועזר ע"מ שפתח חדר האשפה לא יהיה ישירות לחזית הרחוב. (כתב האישור מצוי בארכיב האופטי.)

תנאי להעברת התיק לגורמים יהיה אישור אדריכלית העיר למיקום חדר האשפה.

התקבל אישור תברואה מיום 20/07/2026, לפיו:

" למגורים- 6 פחים בנפח 1000 ליטר

למסחר- 4 פחים בנפח 1000 ליטר ומכבש קרטונים "

איחוד וחלוקה

בהתאם לסעיף 4.1.2 יא:

"ד. מהשטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ .ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ' בצבע תכלת המצוי בקומת קרקע ובקומה א' של הבניין והיקפו כ350- מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי ציבור בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף .4.1"

דרך

בהתאם לסעיף 4.2.1 א:

" א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הינם מיועדים לדרך מוצעת.

ב. תותר בנית מרפסות מעל דרך מוצעת"

יש לסמן דרך ע"ג מפת המדידה ותכנית הפיתוח בהתאם למחלקת מידע תכנוני.

חיזוק מבנים/ תמ"א 38

בהתאם לסעיף 6.1:

". 1 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 ,יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413. 2היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעוד החדש של המבנה"

התקבלה חו"ד מלאה מאת השמאי החיצוני, המאשרת עמידה בכל התנאים הנדרשים לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38 וסעיף 13- חוות הדעת מצויה בארכיב האופטי.

דיפון וכלונסאות

במסגרת הבקשה מוצגות כלונסאות בלבד, כאשר חלקן חורגות מגבול המגרש.

יש להציג פרט חתך ולפרט את שיטת החפירה, הדיפון והביצוע ולצמצם את מערכת הכלונסאות כך שתהיה בתחום גבולות המגרש בלבד.

ככל שמתוכננים עוגנים זמניים החודרים לחלקות פרטיות- יש להציג הסכמות בעלי הזכויות.

ככל שהעוגנים חודרים לתחום הדרך- יש להציג כתב התחייבות ממחלקת נכסים לחדירת עוגנים לשטחי העירייה כתנאי לקבלת היתר+ קבלת אישור מחלקת הדרכים.

מימוש התכנית

"זמן משוער למימוש התכנית כ- 15 שנה מיום אישורה".

בעלויות

התקבלה חתימת המבקשים – "הבית ברחוב יוסי בן יועזר בע"מ"

אישורים שהתקבלו:

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 28/06/2026 לפיו:

"מאושר בכפוף להנחיות הרשות במופיעות במסמכי ההיתר"

אגף שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 15/10/2025, לפיו:

"סקר העצים אושר.

תנאים להיתר:

1.הגשת ערבות בנקאית בסך 2,083 עבור פיצוי נופי.

2.הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל."

אגף תברואה

התקבל אישור מיום 20/07/2026, לפיו:

"למגורים 6 פחים בנפח 1000 ליטר

למסחר 4 פחים בנפח 1000 ליטר ומכבש קרטונים "

חוו"ד אדריכלית העיר

התקבל אישור מיום 16/12/2025 לפיו: הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים:

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ולתוכנית פיתוח נופי בהתאם להערות התכנוניות כדלקמן :

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע/פיתוח

פתרון האצירה ופינוי האשפה המוטמע והמתבסס על חדר אשפה אחד - מקובלת, כל שינוי בתצורה יתואם עם אדריכל העיר .

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

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

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

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

פרטי חזית

יש לציין חומרי גמר וסוג סיתות אבן ע"ג שרטוט חזיתות המבנה והגדרות בחלקה

יש להטמיע ולתאם בהרמוניקה קטע חזית מוגדלת ופרטים טיפוסיים ועקרוניים לרבות תיאור חומרי של הקורות ההמשכיות , רכיבי הפרזול , מעבר בין חומרי חיפוי בחזית , פירוט אודות מפגשי קומת הגג, פירוט חומרי ומימדי של רכיב ההצללה המרכזי על הגג וכו '

יש לתכנן מסתורי מערכות או להראות פתרון אחר ומוטמע למיזוג אוויר ולמסתורי כביסה .

גג המבנה

יש להבטיח הסתרת מערכות מלאה על גבי הגג באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר, הפתרון יאושר ע"י אדר' העיר .

חומרים :

הוראות כלליות :

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

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

השימוש בצורת המסגרות המוצגים בהדמיה מקובלים יש לצרף תיאורם לנספח הפרטים כמתבקש בסעיף 2.2

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

יש לסמן מבנים שכנים וגובהם בכל היטלי התוכנית, יש לתאר גרפית את היחס לחלקות שכנות .

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים .

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה מתאריך 13/05/2026 , לפיו :

אין התנגדות לתכנית מוצע 37 מ״ח עבור 43 יח״ד ו-2 מ״ח עבור 360 מ״ר ספריה עבור 570 מ״ר מסחר יש פטור עפ״י נספח התב״ע סה״כ מוצע 39 מ״ח עבור מגורים וציבורי בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ תנועה - יהושוע גולדרינג בתאל 06/05/2026

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מיום 30/11/2025 לפיו :

״בקשה להיתר 2025/0252.00 –
משוחרר לדיון בועדה בלבד.
להיתר חפירה נדרש :
אישורי יועץ קרקע (א) ומהנדס (ב) לכך שאין חשש לפגיעה בזכות הדרך הסמוכה מסביב למתחם או פגיעה בתשתיות קיימות.
כתב התחייבות (ג) וערבות בנקאית מקורית (ד) לתקופה של שנה בעבור ביצוע עוגנים זמניים, על סך 100,000 ₪.
להיתר בינוי נדרש :

.1יש להגיש תכנון הכולל פירוקים והשלמת מדרכה עד להפקעה ולפירוק, על רקע מדידה קיימת ועל רקע תכנון מונוכרום של הרק״ל, ללא האטצ׳ים של הרק״ל.
הערות נוספות לתיקונים בתנוחה:
להוסיף גבולות מודגשים של ביצוע ולהשאיר צבעוני רק בשטחים שרלוונטיים להיתר הנ״ל .
יש לתקן צביעת שטחי ביצוע, להוריד האטצ׳ של הרק״ל ולתחום גבול ביצוע.

.2נדרש אישור תיאום של צחי ויטלזון.
תנאים לטופס 4:
פינוי זכות הדרך ובנייה לפי גבולות חלקה חוקיים.

שיחזור חלקה סמוכה לקדמותה לפי הנחיות ביצוע של מח׳ דרכים״

מחלקת המאור באגף שפ״ע

התקבל אישור מיום 18/06/2026, לפיו:

״ יש לתאם מול מנהל אזור לפני תחילת העבודות

מבני ציבור

התקבל אישור מיום 21/01/2025, לפיו:

״תנאי הפניה לגורמים: תאום תכנון פנים סופי, הזזת דלת כניסה מאזור האשפה, סימון מקומות חניה לפי תקן. תנאי להיתר חתימה על כתב התחייבות מול נכסים ״

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	23/09/2026	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה ולהכיר בהריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א׳ לתמ״א 38 ולפי הוראות תוכנית 10038 יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a .
חוות דעת תכנונית	23/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 800771 תחילת תוקף: 18/01/2025

		ייעוד הקרקע: הבקשה מובאת לדיון בוועדת המשנה בעקבות יידוע הציבור שבוצע בגין: "הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תוכנית 10038" בשכונת קטמונים, ברחוב יוסי בן יועזר 1, עפ"י תכנית 1167410, מבוקשת הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה חדש מכוח הוראות סעיף 13 א' לתמ"א 38. המבנה המוצע כולל שימוש מגורים בהיקף של 43 יח"ד, מסחר ומוסדות ציבור. סה"כ 11 קומות מעל הקרקע ו-5 קומות תת"ק. מסמכי התכנית : במקום חלה תכנית 1167410 אשר תחילת תוקפה מיום 29/09/2024. התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים . פרסום במסגרת הבקשה בוצע יידוע הציבור בגין: "הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תוכנית 10038" תום מועדת להגשת התנגדויות: 03/03/2026. לא התקבלו התנגדויות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a .

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	10/02/2026	ידוע הציבור הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת בנין בן 10 קומות ו-43 יח״ד לפי תמ״א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה

<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	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
12	אישור משרד הבריאות	
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח 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	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	
18	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור	
19	חתימה על כתב התחייבות מול נכסים	
20	בהתאם לאגף מבנה ציבור - תנאי הפניה לגורמים: תאום תכנון פנים סופי, הזזת דלת כניסה מאזור האשפה, סימון מקומות חניה לפי תקן	
21	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה	
22	בכפוף לאגף שפ"ע- 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 2,083 עבור פיצוי נופי. 2. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל."	
23	אישור סופי ממחלקת הדרכים.	
24	תנאי להעברת התיק לגורמים: אישור אדריכלית העיר למיקום חדר השאפה.	כן
25	אישור סופי של אדריכלית העיר.	
26	תנאי להעברת התיק לגורמים: הבאת תצ"ר כשרה לרישום	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה

ולהכיר בהריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תוכנית 10038

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a .

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2024/0017.00**
מספר סידורי	**8**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**עבודות בדרכים, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן, ממ"ד, גדר בגובה עד 1.50 מטר, התקנת מעלית פנימית**
שימוש עיקרי	**תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה**
מהות בקשה	**הריסת מבנה קיים, והקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**לוח זכויות**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**ע.ש.ר בנימין החזקות בע"מ עודד**
עורך הבקשה	**מר קטורזה יצחק**
מתכנן השלד	**ברושינסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**8**

כתובת האתר

עטרות , אזור תעשיה עטרות .

גוש	חלקה	בשלמות
31298	30	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689ב	תחילת תוקף	24/04/1977			

תאור הבקשה

באזור תעשייה עטרות , רחוב תוצרת, עפ"י תב"ע 1689 מבוקשת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש המשמש לאולמי תעשיה.

הבקשה מציעה סה"כ 4 קומות תעשיה מעל קומת חניה תת"ק.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית 1689 אשר תחילת תוקפה מתאריך 03/05/1973

התכנית כוללת תשריט.

תכנית נוספת 1259126 אשר תחילת תוקפה מתאריך 02/05/2024

מהות התכנית מאפשרת שינוי קו בניין עד גבול המגרש, לצורך הקמה של מיסעה.

התכנית כוללת תשריט

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" חריגה מקו בניין קדמי בתת הקרקע בלבד לתכנון חניה ראויה ותקנית. - חריגה מקו בניין קדמי בתת הקרקע בלבד בחזית קדמית, תוך התיישרות עם רוב הבנייני ם מצומת לצומת לתכנון חניה ראויה ותקנית ".

" חריגה מגובה הבניין לטובת מבנה תעשייה עפ"י התקן הנדרש - חריגה מגובה הבניין ל27 מ"ר במקום 15 מ"ר לטובת מבנה תעשייה ראוי בהתאם לסעיף 9 לתוכנית 1689 "

" חריגה מקו בניין צידי לטובת הקמת חדר חשמל - חריגה מקו בניין צידי לטובת הקמת חדר חשמל בהתאם לגודל הנדרש בתקן והנחיות יועץ חשמל "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26/03/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו

לא התקבלו התנגדויות.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה תת"ק -1:

מוצעת קומת חניון ואחסנה תת קרקעים כולל חצרות אנגליות לכניסת אויר צח.

תכנית קומת קרקע:

בקומה קיים מבנה להריסה, מוצע שני אולמי תעשייה עם כניסה מהצד הדרומי, חזית צפונית טמונה מתחת לקרקע, מוצע חדר דחסנית , חדר מכבש קרטונים וכלוב רשת , חדר חשמל ,חדרי מדרגות, מעליות ,ממ״ק ומוצעת כניסה לחניון תת״ק ממפלס זה .

תכנית קומה א :

מוצעת 4 אולמי תעשייה עם כניסה מהצד הצפוני וכניסת משאיות כולל חניה בלק הצפוני, מוצע בקומה זאת המשך של חדרי מדרגות ,מעליות, פירים, ממ״ק ומרפסת.

תכנית קומה ב :

מוצעת 4 אולמי תעשייה עם כניסה דרך מעבר חיצוני , מוצע בקומה זאת המשך של חדרי מדרגות ,מעליות, פירים, ממ״ק ומרפסת.

תכנית קומה ג :

מוצע אולם תעשיה עם חיפוי לוחות hpl , מרפסת גג , מדרגות, מעליות פירים וממ״ק.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות ואלמנטים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה״כ 11 אולמי תעשייה.

סטייה ניכרת :

לפי הוראות התכנית 1689 וגם תכנית 101-1259126 אין סעיף סטיה ניכרת.

מגבלות בניה ושימוש :

לפי הוראות התכנית 1689 סעיף 9 (ב) :״בכל מקרה שהוא, לא יתרומם חלק של בניין או מתקן כלשהו מעבר לגובה של 795.00+ מטר מעל גובה פני הים״

התבקשה הקלה - חריגה מגובה הבניין לטובת מבנה תעשייה

אך גובה בניה מוצע מעל פני הים הינו 29.70+=780.30 עומד במותר.

קווי בניין:

לפי הוראות התכנית 1689 סעיף 10 (ב) למרות האמור בתכנית מתאר ירושלים לגבי קווי הבניין הם יהיו:

- קו בניין קדמי יהיה כמצוין בתשריט

- קו בניין אחורי יהיה 5 מ'

- קו בניין צידי יהיה 3 מ'

אולם במקרה של בניה בקיר משותף בהתאם לבקשה או יוזמת החב' הכלכלית תורשה בניה של קו בניין צדדי אפס.

המוצע בתכנית עומד לפי הדרישה.

לפי הוראות התכנית 1259126 סעיף 4.1.2 (א):

"(א) בשינוי לקווי הבניין המאושרים בתכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תכנית זו מס' 101-1259126, יותרו קווי בניין מרביים אפס לצורך הקמת מיסעה/ רמפה בלבד ,שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש, בכפוף לתנאים ולמגבלות הבאים:

1- המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן שתי קומות ומעלה לפחות

2- תתאפשר הקמת המיסעה/ הרמפה בשתי חזיתות סמוכות של הבניין, לכל היותר

3- תנאי לפתיחת תיק היתר יהא תאום תכנון ומיקום המיסעה/ הרמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר"

קיימת כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב תוצרת, וקיימת מיסעה מרחוב יתרון למשאיות וחניה לקומה שניה של הבניין – כמתאפשר / בהתאם למותר

התקבל חו"ד ל אדריכל העיר בה מאשר את המוצע.

שטחי בניה:

זכויות הבניה בחלקה הן לפי תכנית המתאר 62 , 224%

שטח המגרש 20,245 מ"ר * 224% (אחוז בניה ע"פ מתאר)= 45,348.8 מ"ר שטח מותר לבניה במגרש.

1- לפי נסח טאבו תת חלקה 27+26 מבנה v? שטח 539.60+759.60=1299.2 מ"ר (קיים)

2- לפי חוזה הרכישה של זכויות הבניה שנרכשו בשתי פעימות 2642+1321=3963 מ"ר

ז"א שסה"כ שטחים לבניה בבניין מס' v? הם 5262.2 מ"ר.

מוצע מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי : 5103.12 מ״ר.

שטח שירות : 889.02 מ״ר.

מרפסת זיז מקורה : 24.92 מ״ר

מרפסת זיז לא מקורה : 24.92 מ״ר

מרפסת גג לא מקורה : 607.55 מ״ר

מוצע מתחת לכניסה הקובעת

שטח שירות : 2114.30 מ״ר

סה״כ שטח עיקרי – 5103.12 מ״ר

סה״כ שטח שירות – 3003.32 מ״ר

מאחר והוראות התכנית כפופה למתאר ונותנת 224% בניה , על עורך הבקשה להמציא/להסביר מאיפה מגיעים תוספת השטחים של השירות מעל לקרקע.

אישורים שהתקבלו :

התקבל אישור חניה מתאריך 22/05/2024, לפיו :

״אין התנגדות לתכנית

לאחר מיצוי כל האפשרויות במגרש מוצע 74 מ״ח עבור 5208 מ״ר מלאכה ותעשיה

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי
תנאי לטופס 4 -רשות תמרור״

התכנון המוצע זהה לתכנון שאושר ע״י מחלקת הסדרי תנועה, מספור מקו״ח, הצגת חניות לאופנועים, אופניים, חניות נכים, לרבות מיקום החניה בקומה א.

התקבל אישור מחלקת דרכים מיום 29/09/2024, לפיו :

״אין התנגדות בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה

כניסה לחניה במפלס כביש קיים

תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע כל דרישות של מחלקת תנועה"

התקבל אישור אדריכל העיר מיום 03/06/2024, לפיו:

"לאשר את הבקשה להיתר בניה".

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים".

התקבל אישור איכות הסביבה מיום 25/06/2026, לפיו:

מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת מתאריך 24/06/2026 המציגה:

תכנון גנרטור לחרום על גג המבנה.

תכנון 2 פירים יעודים לשימוש התעשיה העולים לגג המבנה .

פיר שחרור עשן לחניה עולה לגג המבנה ג

תנאים שיירשמו בהיתר -

העבודה תתבצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה.

תנאי לתחילת עבודות/ טופס 2 -

הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט.

הצגת אישור nfa לקרקעות מזוהמות מטעם המשרד להגנת הסביבה.

יש לבצע תיקונים בהתאם לתכנון שאושר באיכות הסביבה.

התקבל אישור אגף תברואה מיום 06/06/2024

התקבל אישור אגף שפ"ע מתאריך 12/05/2024 , לפיו:

סקר העצים אושר.

אין עצים לשימור והעתקה

קיים עץ צעיר לעקירה שאינו נדרש ברישיון כריתה.

התקבל אישור מחלקת המאור באגף שפ"ע מתאריך 03/04/2024

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	23/09/2026	המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה: - מאחר והוראות התכנית כפופה למתאר ונותנת 224% בניה , על עורך הבקשה להמציא מאיפה מגיעים תוספת השטחים של השירות. - יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתיאור הבקשה. - יש לבצע תיקונים בהתאם לתכנון שאושר באיכות הסביבה.
חוות דעת תכנונית	23/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1689ב תחילת תוקף: 24/04/1977 ייעוד הקרקע: באזור תעשייה עטרות , רחוב תוצרת, עפ"י תב"ע 1689 מבוקשת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש המשמש לאולמי תעשיה. הבקשה מציעה סה"כ 4 קומות תעשיה מעל קומת חניה תת"ק.

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/03/2024	1. חריגה מקו בניין קדמי בתת הקרקע בלבד לתכנון חניה ראויה ותקנית. - חריגה מקו בניין קדמי בתת הקרקע בלבד בחזית קדמית, תוך התיישרות עם רוב הבנינים מצומת לצומת לתכנון חניה ראויה ותקנית 2. חריגה מגובה הבניין לטובת מבנה תעשייה עפ"י התקן הנדרש - חריגה מגובה הבניין ל27 מ"ר במקום 15 מ"ר לטובת מבנה תעשייה ראוי בהתאם לסעיף 9 לתוכנית 1689 3. חריגה מקו בניין צידי לטובת הקמת חדר חשמל - חריגה מקו בניין צידי לטובת הקמת חדר חשמל בהתאם לגודל הנדרש בתקן והנחיות יועץ חשמל

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור שירותי הכבאות	כן
2	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
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	כן
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
18	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	
19	תנאי למתן היתר קבלת תיק מידע תכנוני עדכני.	
20	מחלקת דרכים - אישור צוות בקרת תכנון תנועה	
21	התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים	

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

המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה:

- מאחר והוראות התכנית כפופה למתאר ונותנת 224% בניה , על עורך הבקשה להמציא מאיפה מגיעים תוספת השטחים של השירות.

- יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתיאור הבקשה.

- יש לבצע תיקונים בהתאם לתכנון שאושר באיכות הסביבה.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2025/0211.00**
מספר סידורי	**9**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים, בנין ציבורי**
מהות בקשה	**הריסת 2 מבנים המיועדים למגורים והקמתם מחדש, עבור 53 יח"ד הכולל הפרשה מבונה לגן ילדים, בהתאם לתמ"א 38וסעיף 13.**
שטח האתר	**1349**
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה אפסילון שחראי בע"מ**
עורך הבקשה	**אדריכל ביטמן בעז**
מתכנן השלד	**מהנדס אברמוביץ צבי**
מספר מתנגדים	**13**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

שחראי 20 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	239	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1048800	תחילת תוקף	07/09/2024			

תאור הבקשה

בשכונת בית וגן רחוב שחראי 22-20, מבקשים הריסת שני בנינים קיימים (14 יח״ד) והקמת שני בנינים חדשים, אשר בחזותם החיצונית יוצרים חיבור החל מהקומה הרביעית כך שמבחינה חזותית הם נראים כמבנה אחד ללא חיבור פנימי בין הבניינים, הכולל הרחבת דרך ברח׳ שחראי והפרשה מבונה למבני ציבור-גן ילדים, בתאי שטח 1-2 , עפ״י תב״ע 1048800.

המבנה בן 11 קומות מעל 3 קומות ת״ק משותפות, סה״כ 53 יח״ד.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 1048800 אשר הופקדה מיום 10.01.2024 ותחילת תוקפה הינו מיום 08.04.2024

התכנית מציעה התחדשות עירונית והקמת מבנה מגורים טורי בגובה של עד 11 קומות, הכולל 53 יח"ד גן ילדים בקומת הקרקע, והרחבת דרך ברחוב שחראי.

סעיף סטייה ניכרת 6.2 לעניין: קווי בניין מס' קומות וגובה בניין מקסימלי, ניוד שטחים שאינם למגורים, מרפסות, הפרשה מבונה.

הוראות ותשריט מחייבים, ונספח הבינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מעל כניסה קובעת, ומיקום הפרשה מבונה לשימושי גן ילדים, למעט הגמישות המותרת מכוח תכנית זו.

נספח התנועה מחייב לעניין תקן החניה המופיע בטבלת מאזן חניה.

פרסום:

בקשה להקלה הריסת מבנה בן 5 קומות והקמת בניין בן 11 קומות ו-53 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

וכן יש לשלוח הודעות לבעלים בתת חלקה 5 מנסור ישכריאן.

בוצע יידוע הציבור לפי סעיף 13 לתמ"א 38 וכן נשלחה הודעה לבעלי תת חלקה 5.

תום מועד הגשת התנגדויות 16/09/2025.

התקבלו 13 התנגדויות בתאריכים 02.09-25.09-פירוט התייחסות בחו"ד.

לא הוגשה התנגדות ע"י בעלי תת חלקה 5.

לא בוצע פרסום לעניין חדירת עוגנים
לא הוצגו עוגנים במסגרת הבקשה-שיטת הדיפון הינה ללא חדירת עוגנים. יש להגיש תצהיר המאשר כי בתחום הבקשה לא קיימים עוגנים ולהציג את שיטת הדיפון כלפי החלקות הפרטיות הגובלות.

לגבי עוגנים החודרים לחלקות בבעלות עירית ירושלים – יש להציג בתכניות ובחתכים כולל פרטים, לתאם מול המחלקות הרלוונטיות (דרכים) וכן יוגש כתב התחייבות להחדרת עוגנים זמניים - כתנאי לקבלת היתר.

פירוט הבניה המוצעת:

קומות -1-3:

מוצעות 3 קומות חניון, מבואות חדרי מדרגות מעליות, וחללים טכניים תת קרקעים.
בקומה 3- מוצעים 36 חדרי אחסנה

בקומה 2- מוצע חדר טרפו.

תכנית קומת קרקע:

מוצעים 2 בנינים עם כניסות נפרדות, הכוללות לובי כניסה בחזית רחוב שחראי כמוצע בנספח הבינוי, מעליות חדר מדרגות.

מוצע 3 יח״ד וגן ילדים הכולל כניסה נפרדת מרחוב שחראי.

מוצע כניסה לחניון מרחוב שחראי.

תכנית קומות 2-1:

מוצעות 2 יח״ד בקומה, בכל בניין. (סה״כ 4 יח״ד בכל מפלס)

תכנית קומה 3-8:

מוצעות 3 יח״ד בקומה, בכל בניין. (סה״כ 6 יח״ד בכל מפלס)

תכנית קומה 9:

מוצעות 3 יח״ד בקומה, בכל בניין. (סה״כ 6 יח״ד בכל מפלס)

במפלס זה נוצרת הפרדה בין שני הבניינים ע״י מרפסות גג מוצעות, הכוללות הפרדה של קיר בין הדירות. בשנים מהדירות (בכל בניין) מוצע מפלס תחתון לדירת דופלקס.

תכנית קומה 10:

מוצע מפלס עליון לדופלקס עבור 2 יח״ד בכל בניין. (סה״כ 4) הכוללות מרפסות גג.

קומת גג:

מוצעים גגי בטון שטוח עם יציאה מחדרי המדרגות והמעלית לכל בניין גג נפרד, הכולל אלמנטים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות, לכל בניין בנפרד.

סה"כ 53 יח"ד
והפרשה מבונה לגן ילדים.

סטייה ניכרת:

הוראות התכנית בסעיף 6.2 קובע סטייה ניכרת לעניין:

קווי בניין מס' קומות וגובה בניין מקסימלי.

ניוד שטחים שאינם למגורים.

מרפסות.

הפרשה מבונה.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

מיקום/קווי בניין, מס' קומות וגובה בניין מקסימלי - סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.2 תת סעיף א: "סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין, מספר הקומות וגובה בניין מקסימלי בכל בניין למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית."

קווי הבניין

עפ"י סעיף 4.1.2 ו: "1. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין עילי" הוא עבור מרפסות בלבד, ויאפשר בניית מרפסות עד לקו 0.

2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" יקבע עבור הבניין עצמו ללא המרפסות.

3. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין תחתי" יקבע עבור הקומות התת קרקעיות."

יש להציג ע"ג התכנית קווי בניין ת"ק, קווי בניין עיליים וגבול מגרש בהתאם לתשריט לבדיקת עמידות בסעיף זה.

קיימות חריגה מינורית מגבול הבניין- יש לצמצם בהתאם למותר.

מס' הקומות

ע"פ טבלה 5 מותר: 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה 4 לטבלה 5: "לא כולל חדר מכונות/חדר יציאה לגג.."

ע"פ נספח הבינוי מותר 11 קומות ע"ק ו-3 קומות תת"ק.

מוצע בתכנית 3 קומות תת״ק ו- 11 קומות ע״ק וחדר יציאה לגג- מוצע בהתאם למותר.

גובה הבינוי (גובה בניין מקסימלי)

ע״פ טבלה 5 מותר: 37.00+ מעל הכניסה הקובעת.

הערה 3 לטבלה 5: ״ מעל גובה זה תותר בניית קומה טכנית, יציאה לגג, מערכות טכניות ומעקה תקני. יובהר כי יותר לבנות בגובה הנמוך מגובה המבנה המצוין בטבלה..״

ע״פ נספח הבינוי מותר: 34.95+ וחדר גג עד למפלס 38.25+.

מוצע: 34.34+ פ.ב. ומעליו חדר גג עד למפלס 37.62+. -בהתאם למותר.

ניוד שטחים שאינם למגורים - סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.2 תת סעיף ב: ״ איסור ניוד שטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשימושי מגורים.״

הערה א לטבלה 5: ״ לא יותר ניוד שטחים בין: שימושים שונים, ממרפסות לשימושים אחרים, ממתחת לכניסה אל מעל הכניסה הקובעת״

לא מוצע ניוד שטחים במסגרת הבקשה.

מרפסות- סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.2 תת סעיף ג: ״ סטיה מהוראות הסעיף המורה על הקמת המרפסות בהינף אחד בכל בניין.״

בהתאם לסעיף 4.1.2 א תת סעיף 7: ״ מרפסות
א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.

ב.יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית,

המתאים לאופי הבניין.

ג.יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.

ד. כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד״.

אושר ע״י צוות אדריכל העיר, יש להציג קווי בניין עיליים לבדיקת המרפסות בחזית הקדמית.

הפרשה מבונה- סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.2 תת סעיף ד: ״ הוראות ההפרשה המבונה סעיף 4.1 ג׳ הינה מחייבת. שינו בשימושים ו/או בהיקף השטחים ו/או מיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.״

סעיף 4.1 ג' נשמט מהוראות התכנית אך התכנון המוצע היקפו ומיקומו תואם לנספח הבינוי המחייב לעניין זה, וכן לשטחי הבניה המותרים בטבלה 5 למעט חריגה קלה שנדרש לצמצם.

הפקעות לצרכי ציבור

עפ"י סעיף 4.1.2 ד': " 1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של בניין א והיקפו כ 130- מ"ר וחצר בגודל כ 175- מ"ר יותר שימוש לגן ילדים.

2. הכניסה לגן הילדים תופרד מהכניסה למגורים.

3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4

4. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

5. לעת מתן היתר בנייה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע."

עפ"י סעיף 6.4: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית, וירשמו ע"ש הרשות המקומית"

התקבל אישור מח' מבני ציבור מתאריך 11.01.2026

"תנאי להיתר תיקון הערות על גבי תכנית והצגת נספח תנועה חתום כולל חניות למבני ציבור, חתימה על כתב התחייבות מול נכסים/כלכלה אורבנית".

מוצע בתכנית בקומת הקרקע שטח למבני ציבור-גן ילדים, בהיקף שטח של 132.09 מ"ר, יש לציין ע"ג התכנית את שטח החצר במ"ר.

מוצעת כניסה לגן הילדים מרחוב שחראי, הכניסה נפרדת מבניין המגורים-בהתאם למותר.

יש להטמיע בתכנית הערות אגף מבני ציבור.

הוראות בינוי-מספר בנינים בחלקה

עפ"י סעיף 4.1.2 א תת סעיף 1: " בתחום קווי הבניין תותר בניית בניין טורי אחד הכולל שני כניסות נפרדות מרחוב שחראי בהתאם לעיקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי."

עפ"י סעיף 4.1.2 א תת סעיף 2: " ככל ויתאפשר יותר פיצולו של הבניין לשני מבנים נפרדים בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין שני המבנים".

מוצע בתכנית שני בנינים הכוללים כניסות נפרדות, אשר בחזותם החיצונית יוצרים חיבור החל מהקומה הרביעית כך שמבחינה חזותית הם נראים כמבנה אחד ללא חיבור פנימי בין הבניינים כמופיע בנספח הבינוי-בהתאם למותר.

יש להציג בתכנית את התכנון המוצע במעבר שבין הבניינים, לרבות ייעודו ואופן השימוש בו, וכן את הגורמי?ם להם מיועד המעבר.
יש להציג בתכנית את המרחק בין הבניינים שאינו יפחת מ-6 מ'.

חניה

בהתאם לסעיף 4.1.2 ב': " 1. בתת הקרקע תתוכנן חנייה פרטית למגורים ולגן הילדים.

2. תקן חנייה יקבע בהתאם למצוין בנספח התנועה.

3. מספר מקומות האופניים יקבע לפי תקן הארצי. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש

כחניית אופניים דירתית."

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 14.01.2026

"אין התנגדות לתכנית, דרוש 81 מ"ח עבור 53 יח"ד חדשות ו3 מ"ח עבור 130 מ"ר גן ילדים + מפרץ הורדה והעלאה.
סה"כ מוצע: 87 מ"ח מתוכם 81 מ"ח עבור מגורים, 3 מ"ח עבור גן ילדים +3 נכים. סה"כ 87 מ"ח כנדרש.
בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור.
יועץ תנועה - משה אלבוחר בתאל 14/01/2026".

מוצעות 3 קומות חניון תת"ק הכוללות מ"ח חדרי מדגות מבואות מחסנים וחדרים טכניים, הכניסה לחניון מוצעת מרחוב שחראי בחזית הצפונית.

יש להתאים את התכנית במדויק לתכנית הסדרי תנועה המאושרת.

הוראות פיתוח

בהתאם לסעיף 4.1.2 ג': " חובת נטיעות בתא השטח למגורים בהתאם להנחיות מרחביות ובהתאם לדרישת מחלקת שפ"ע."

התקבל אישור מח' שפ"ע מתאריך 05.05.2026

" סקר העצים אושר.

תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 10,229 ₪ עבור פיצוי נופי.

התקבל אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות ותוייק לארכיב."

יש להציג עצים לעקירה בהתאם למופיע בתשריט.
יש להתאים להנחיות צוות אדריכלית העיר.

הריסות ופינויים

עפ״י סעיף 4.1.2 ה׳ : ״1. הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב יהרסו כתנאי לבניה על פי תכנית זו.

2. יותר להרוס מבנים וגדרות הקיימים בשטח גם אם אינם מסומנים להריסה.״

מוצע בתכנית בנינים להריסה בהתאם לתשריט.
יש להציג תכנית הריסה ע״ג התכנית פיתוח.

שטחי בניה

שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור - בבניין א׳

עיקרי ע״ק מותר : 130 מ״ר. עיקרי מוצע : 114.81? מ״ר.שירות מוצע : 17.28 מ״ר.
סה״כ שטח ע״ק מוצע : 132.09 מ״ר. חריגה : 2.09 מ״ר- יש לצמצם.

הערה 1 לטבלה 5 :״ עבור גן ילדים בקומת הקרקע.״

שטחים עבור מגורים- בנינים א׳+ב׳

עיקרי ע״ק מותר : 4750 מ״ר מוצע : 4568.73? מ״ר נותרו : 181.27 מ״ר -בהתאם למותר.

שרות ע״ק מותר : 1600 מ״ר מוצע : 1309.91 מ״ר נותרו : 290.09 מ״ר -בהתאם למותר.

שרות ת״ק מותר : 3800 מ״ר מוצע : 3782.40 מ״ר נותרו : 17.60 ? מ״ר -בהתאם למותר.

מרפסות מותר : 636 מ״ר מוצע : 571.85 מ״ר נותרו : 64.15 מ״ר-בהתאם למותר.

יש להציג תמהיל מרפסות המראה שממוצע מרפסות זיז מקורות לא עולה על 12 מ״ר.

מס׳ יח״ד

ע״פ טבלה 5 מותר 53 יח״ד מוצע כמותר.

תכסית

ע״פ טבלה 5 מותר 70% מתא השטח .
קומת הכניסה מוצעת בתכסית 42.48% -במסגרת המותר.

הערה 2 לטבלה 5 :״ תותר תכסית תת קרקעית של 100״ .
קומה 3- תת״ק מוצעת בתכסית 96.08% -במסגרת המותר.

מפלסי כניסה

בהתאם לסעיף 4.1.2 א תת סעיף 3 :" מפלסי הכניסה למגורים יהיו ברציפות ככל הניתן למפלסי פני המדרכה הצמודים לכניסה."

ע"פ נספח הבינוי המנחה לעניין זה, הכניסות לכל בניין מגורים בנפרד במפלס 0.00=784.80+.
ומפלס הכניסה בגן הילדים 0.00=784.15+. מפלסי הרחוב בין 783.60+ ל- 784.50+, מתוכננות מדרגות ורמפה בכניסה לבניינים.

מוצע בתכנית מפלסי הכניסה לבניני המגורים 0.00=785.05+ כניסה לכל בניין בנפרד,

מפלס פני הרחוב בכניסה לבניני המגורים הינו בין 784.05+ ל- 783.47+.
מפלס ה-0.00 בהפרש של 0.25 מ' מנספח הבינוי-בהתאם למותר.

מפלס הכניסה המוצע לגן הילדים 0.70-=784.35+, ומפלס פני הרחוב בכניסה לגן הילדים הינו 784.20+.
מפלס ה-0.00 בהפרש של 0.2 מ' מנספח הבינוי-בהתאם למותר.

מפלסי הכניסה בהתאם למפלסי הרחוב – מוצע בהתאם למותר.

הוראות בינוי

קומת הקרקע
עפ"י סעיף 4.1.2 א תת סעיף 4 :"בקומת הקרקע יותרו חצרות פרטיות ושיוכן לדירות במפלס זה."

במידה ומבוקשות חצרות פרטיות בקומת הקרקע יש לציין ע"ג התכנית ולשייך לדירות בהתאם למבוקש.

מתקנים טכניים
עפ"י סעיף 4.1.2 א תת סעיף 5 :" מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות חדרי שנאים, ימוקמו בתת הקרקע."
מוצע בתכנית מתקנים טכניים וחדר טרפו בקומות התת"ק 1- עד 3-.

חדרי אשפה
עפ"י סעיף 4.1.2 א תת סעיף 6 :" יותר פתרון אשפה על קרקעי בהתאם לעקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי ובלבד שיתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות."
מוצע בבקשה חדרי אשפה בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין והבינוי-בהתאם למותר.

יש להתאים להנחיות צוות אדריכל העיר והשלמת תיאום מול אגף תברואה לעניין מיקום פחי האשפה שאינם לחזית הרחוב.

מחסנים

בהתאם לסעיף 4.1.2 א תת סעיף 8 : " שטח מחסן מוצמד לדירה לא יקטן מ 6- מ"ר. מחסן ישמש גם עבור חניית אופניים."
יש להציג חישוב המוכיח עמידות בסעיף זה.

בקומה 3- מוצעים 36 מחסנים. ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד.

יש למספר מחסנים ולהציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן.

גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ', במידה וגבוה יש להנמיך.

שלביות ביצוע

בהתאם לסעיף 7.1 : "הבינוי בתכנית יוקם בהינף אחד ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, דיפון וביסוס

טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת".

מוצע בבקשה חפירה ובינוי יחד בהתאם למותר.

מימוש התכנית

בהתאם לסעיף 7.2 : "פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.

יובהר כי הוצאת היתר חפירה/הריסה/דיפון/מילוי לא יחשבו כמימוש התכנית לעניין זה."

תחילת תוקף התכנית מתאריך 08.04.2024- בהתאם למותר.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים עפ"י ייפוי כוח "לעו"ד חגי מזרחי" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 02.08.2026

"תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 08/01/2026".

אישור שפ״ע

התקבל אישור מח׳ שפ״ע מתאריך 05.05.2026

ראה פירוט בסעיף הוראות פיתוח.

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 10.02.2026

״ 53יח״ד, יש לתכנן 8 פחים ב 2 מתקנים- בכל מתקן 4 עגלות בנפח 1000 ליטר״

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 29.12.2025

״ לאשר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית .

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי בהתאם להערות התכנוניות שלהלן .

הערות תכנוניות:

יש להשלים תיאום מול אגף התברואה לעניין מיקום פחי אשפה שאינם על חזית הרחוב. סוכם מול עורך התוכנית מיקום אחורי (תחת איזור הגשר). יש לקבל אישור תברואה לכך. ככל שלא יאושר המיקום יש לשוב לתיאום מול צוות אדריכל העיר .

פרטי חזית

הדמיות על פי מדריך ערכית היתרי בניה.

יש להשלים פרישת גדרות כמקובל. תכנון הגדרות יהיה על פי ההנחיות המרחביות

יש לתאם את אופי הגדר המסגרות\אלומניום מעל לגדר הבנויה .

יש לוודא הגדלת הפתחים בהתאם לסיכום .

יש להשלים מיקום מערכות בגג .

יש להקפיד על נטיעות לרבות בחצרות הפרטיות על פי תקנון התוכנית וההנחיות המרחביות .

חומרי גמר

אבן: חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים ״ירושלמיים״- לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד׳) ,בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה .יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

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

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

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ״ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו׳). יש לאשר דוגמת אבן טרם הקמת הדגם אצל אדריכל העיר.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

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

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע״י אדריכל העיר אין באמור בחוו״ד זו כדי אישור סופי

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

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח׳ הסדרי תנועה מתאריך 14.01.2026

ראה פירוט בסעיף חניה.

מח׳ דרכים

התקבל אישור מח׳ דרכים מתאריך 02.11.2025

״משוחרר לדיון בועדה בלבד.

תנאים להיתר חפירה:

האם מתוכננים עוגנים זמניים?

יש להגיש למח' דרכים- אישורי יועץ קרקע (א) ומהנדס (ב) לכך שאין חשש לפגיעה בזכות הדרך הסמוכה מסביב למתחם או פגיעה בתשתיות קיימות.

כתב התחייבות (ג) וערבות בנקאית מקורית (ד) לתקופה של שנה בעבור ביצוע עוגנים זמניים, על סך 100,000ש"ח

תנאים להיתר בנייה:

נדרש חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לא ברור האם בפועל מוצע שינוי תנועתי בדרך קיימת ויש הרחבת מדרכה?

יש לקבל את אישור מח' הסדרי תנועה ולהגיש סט פיזי על סמך תנועה מאושרת הכולל תנוחה וחתכים ב.dwfx"

מח' מאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 17.08.2026

"יש לתאם מול מנהל אזור מטעם המאור לפני תחילת העבודה."

אישור אגף מבני ציבור

התקבל אישור מח' מבני ציבור מתאריך 11.01.2026

ראה פירוט בסעיף הפקעות לצרכי ציבור.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	23/09/2026	מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים בשל מהות ההתנגדויות הנכונות היו לשלב הפקדת התכנית החלה. המלצת האגף להכיר בהוראות סעיף 13 לתמ"א 38 ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תיקונים נדרשים: חריגה מינורית מקווי הבניין - יש לצמצם יש להציג קווי בניין עילי ותת"ק.

		יש לציין ע״ג התכנית את שטח חצר הגן ילדים במ״ר , ולהטמיע בתכנית הערות אגף מבני ציבור. יש להציג בתכנית את המרחק בין הבנייני ם שאינו יפחת מ-6 מ׳. יש להתאים את התכנית במדויק לתכנית הסדרי תנועה המאושרת. יש להציג עצים לעקירה בהתאם למופיע בתשריט ולהתאים להנחיות צוות אדריכלית העיר. יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע״ג תכנית פיתוח . יש לצמצם חריגה משטחי הבניה. יש להציג תמהיל מרפסות המראה שממוצע מרפסות זיז מקורות לא עולה על 12 מ״ר. יש להציג בתכנית את התכנון המוצע במעבר שבין הבניינים, לרבות ייעודו ואופן השימוש בו, וכן את הגורמי ? ם להם מיועד המעבר . יש לציין ע״ג התכנית חצרות פרטיות ולשייך לדירות בהתאם למבוקש. יש להתאים מיקום חדר אשפה בהתאם להנחיות צוות אדריכל העיר והשלמת תיאום מול אגף תברואה . שטח מחסן מוצמד לדירה לא יקטן מ - 6 מ״ר , מחסן ישמש גם עבור חניית אופניים-יש להציג חישוב/עמידות. יש למספר מחסנים ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן . גובה מחסנים לא יעלה על 2.20 מ׳ במידה וגבוה יש להנמיך. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.
חוות דעת תכנונית	23/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 1048800 תחילת תוקף : 07/09/2024

		ייעוד הקרקע: בשכונת בית וגן רחוב שחראי 22-20, במסגרת פינוי בינוי מבקשים הריסת שני בנינים קיימים (14 יח״ד) והקמת שני בנינים חדשים, אשר בחזותם החיצונית יוצרים חיבור החל מהקומה הרביעית כך שמבחינה חזותית הם נראים כמבנה אחד ללא חיבור פנימי בין הבניינים, הכולל הרחבת דרך ברח׳ שחראי והפרשה מבונה למבני ציבור-גן ילדים, בתאי שטח 2-1 , עפ״י תב״ע 1048800. המבנה בן 11 קומות מעל 3 קומות ת״ק משותפות, סה״כ 53 יח״ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות מינוריות בשטחי הבניה, קווי הבניין, ונדרש להשלים בתכנית קווי בניין עילי ותת״ק לבדיקת עמידות, אשר יידרש להתאים להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי. בוצע יידוע הציבור לפי סעיף 13 לתמ״א 38 וכן נשלחה הודעה לבעלי תת חלקה 5. תום מועד הגשת התנגדויות 16/09/2025. התקבלו 13 התנגדויות בתאריכים 02.09-25.09-פירוט התייחסות בחו״ד. לא הוגשה התנגדות ע״י בעלי תת חלקה 5. הוגשו 13 התנגדויות להלן תמצית ההתנגדויות: ההתנגדויות הוגשו על ידי דיירים בבניינים הסמוכים ברחוב עוזיאל 53 ו-55, הגובלים בחלקה המבוקשת ממערב, ו-3 התנגדויות הוגשו מרח׳ עוזיאל 35 שאינו גובל ואף רחוק מהמבוקש. להלן תמצית ההתנגדות:

		הליך שינוי התב"ע לא פורסם כנדרש, ולכן לא ניתנה למתנגדים האפשרות למצות את זכותם להגיש התנגדות במסגרת הליכי התכנון. התנגדות לגובה המבנה, למספר הקומות ולהיקף הבינוי המוצע, לרבות החיבור בין המבנים, בטענה כי אינם תואמים את אופי הסביבה, גודל החלקה והמרקם הבנוי הקיים. לטענתם, הבינוי המוצע יגרום לפגיעה משמעותית באור, באוויר ובנוף של הדירות הסמוכות, בשל חסימת המרחב הפתוח והקרבה בין המבנים. נטען כי הפגיעה בתנאי המגורים צפויה להביא לירידת ערך הנכסים, לפגיעה באיכות החיים ובהנאת השימוש בדירות, ואף לפגיעה בזכויות הקניין של בעלי הנכסים הגובלים. פגיעה במרקם המדורג המאפיין את האזור ובצביון השכונה. התנגדות להקמת גן ילדים במתחם, בשל חשש למטרדי רעש והפרעה לשגרת המגורים. התנגדות לתוספת יחידות הדיור תיצור עומסי תנועה, חניה ותשתיות, ללא הצגת פתרונות מספקים. חלק מהמתנגדים סבורים כי מדובר בתכנון נקודתי שאינו משתלב בתכנון הכולל של האזור ואינו עולה בקנה אחד עם עקרונות תכנית האב העירונית. בנוסף, הועלו חששות מפני מטרדי בנייה והשפעתם על איכות החיים של הדיירים הסמוכים במהלך תקופת העבודות ולאחריה.

		תמצית ההתנגדויות המפורטות לעיל נכונות לשלב הפקדת התכנית, התב"ע אושרה בתאריך 10.01.2024 ותחילת תקפה מתאריך 08.04.2024, ע"כ הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. לעניין ההתנגדויות המתייחסות לעומסי תנועה, חניה ותשתיות – התקבל אישור מטעם מח' תנועה ודרכים על עמידה בתקן החניה כנדרש בשלב הבקרה המרחבית.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/08/2025	הריסת מבנה בן 5 קומות והקמת בניין בן 11 קומות ו-53 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. וכן יש לשלוח הודעות לבעלים בתת חלקה 5 מנסור ישכריאן

<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	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
12	אישור משרד הבריאות	
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	
14	חתימת הדייר הסרבן מנסור ישכריאן תת חלקה 5	
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
18	הגשת ערבות בנקאית בסך 10,229 ₪ עבור פיצוי נופי (דרישת שפ"ע)	
19	אישור סופי אדריכל העיר	
20	אישור סופי מחלקת דרכים	
21	אישור סופי מחלקת המאור	
22	תיקון הערות על גבי תכנית והצגת נספח תנועה חתום כולל חניות למבני ציבור, חתימה על כתב התחייבות מול נכסים/כלכלה אורבנית (דרישת אגף מבני ציבור)	

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

מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים בשל מהות ההתנגדויות הנכונות היו לשלב הפקדת התכנית החלה.

המלצת האגף להכיר בהוראות סעיף 13 לתמ״א 38 ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תיקונים נדרשים:

חריגה מינורית מקווי הבניין - יש לצמצם

יש להציג קווי בניין עילי ותת״ק.

יש לציין ע״ג התכנית את שטח חצר הגן ילדים במ״ר , ולהטמיע בתכנית הערות אגף מבני ציבור.

יש להציג בתכנית את המרחק בין הבנייני ם שאינו יפחת מ-6 מ׳.

יש להתאים את התכנית במדויק לתכנית הסדרי תנועה המאושרת.

יש להציג עצים לעקירה בהתאם למופיע בתשריט ולהתאים להנחיות צוות אדריכלית העיר.

יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע״ג תכנית פיתוח .

יש לצמצם חריגה משטחי הבניה.

יש להציג תמהיל מרפסות המראה שממוצע מרפסות זיז מקורות לא עולה על 12 מ״ר.

יש להציג בתכנית את התכנון המוצע במעבר שבין הבניינים, לרבות ייעודו ואופן השימוש בו, וכן את הגורמי ם להם מיועד המעבר .

יש לציין ע״ג התכנית חצרות פרטיות ולשייך לדירות בהתאם למבוקש.

יש להתאים מיקום חדר אשפה בהתאם להנחיות צוות אדריכל העיר והשלמת תיאום מול אגף תברואה .

שטח מחסן מוצמד לדירה לא יקטן מ - 6 מ״ר , מחסן ישמש גם עבור חניית אופניים-יש להציג חישוב/עמידות.

יש למספר מחסנים ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן .

גובה מחסנים לא יעלה על 2.20 מ׳ במידה וגבוה יש להנמיך.

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

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2022/0369.03**
מספר סידורי	**10**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, סגירת מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת מרפסות מחסן ותוספת בניה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**שוב ברוך דוב**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**9**

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 55 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	30	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרי בניה בחלקה הנידונה :

- בתאריך 27/09/2023 בת.ב 2022/369.00 במסגרתו תוספת בניה +מחסנים+ממ"ד+מרפסות.

- בתאריך 22/02/2024 בת.ב 2022/369.01 במסגרתו תוספת בניה +ממ"ד+מרפסות.

- בתאריך 29/05/2025 בת.ב 2022/369.02 במסגרתו תוספת בניה +ממ"ד+מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים:

בשכונת רמות, רח' מעגלות הרב פרדס 55 , בבניין מדורג בן 10 קמות.

גוש: 30744 חלקה: 30.

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס 8.40- :

מוצע מחסן עבור משפחת אוחנונה.

מוצע מחסן עבור משפחת וולדמן.

קומת 2' במפלס 2.80-:

יח"ד 6 משפ עסכרינאם – תוספת שטח עיקרי +מרפסת זיז מכח תבע 642462.

קומת 3' במפלס 0.00+:

יח"ד 10 משפ אוחנונה – תוספת שטח עיקרי + מרפסת זיז מכח תבע 642462.

קומת 4' במפלס 2.80+:

יח"ד 16 משפחת וולדמן – תוספת שטח עיקרי .

יח"ד 14 משפחת היילו – תוספת שטח עיקרי + מרפסת זיז מכח תבע 642462.

קומת 5' במפלס 5.60+:

יח"ד 18 משפחת שחור – תוספת שטח עיקרי + מרפסת זיז מכח תבע 642462.

קומת 6' במפלס 8.40+:

יח"ד 22 משפחת תהילה – בניית מרפסת זיז מכח תבע 642462.

קומת 6' במפלס 8.40+:

יח"ד 32 משפחת לנדאו – בניית מרפסת קלה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :.

1.הקלה מנספח בינוי בגין תוספת מערכת קורות עמודים למרפסות זיז.

2.הקלה מנספח בינוי בגין בניה בשונה מהנספח.

3.הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד.

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 17/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 30 .

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 : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	14/09/2026	מדובר בבקשה לתוספות בינוי למספר דירות בבניין בתואם את נספח הבינוי במדויק – אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעות מרפסות בשונה לנספח הבינוי – גדולות יותר מהמאושר - אך בתחום קווי הבניין . יצוין כי ע"פ נוהל בקרה הנדסית נדרש עמודים למרפסות המאושרות ע"פ תב"ע ע"כ מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין. יצוין כי בקשה זהה אושרה באותו מבנה בחזית הדרומית בתיק 22/369 . אך היות ולא הוצגו חתימות פוזיטיביות לבניה בשטח משותף לא ניתן לאשר. המרפסות עומדות במותר – אך יש מתנגדים לבקשה ולכן מוצאה להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים לצורך שמיעת הצדדים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות : מאת מרדכי יוסף שטראוס הגר בקומה 1 , הוא לא מתנגד לבקשה אבל הוא מבקש , שהמערכת הקורות של המרפסות

		תתחיל רק בגבול הקומה שמעליו היות וזה מפריעה לו ושגמר הקורות יהיה טיח בהיר ולא ככה. מאת דהן מאיר יצחק הגר בקומה 7 , לטענתו, יש נזק ובניה לא חוקית וחסימה של המרפסת שלו. מתנגד לבניה של משפחת שוב שיצאו מהבקשה . הבניה המוצעת בקומה 8 ו 9 הינה תואמת נספח בינוי . מרפסות : מצב מוצע : חלק מהמרפסות חורגות ב10 ס״מ מקו הבניין היות ונוספו 10 ס״מ של תפר – יש לצמצם את עומק המרפסות לעומק המותר יחד עם רוחב התפר- אין לחרוג מקו הבניין.
חוות דעת תכנונית	14/07/2026	
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/02/2026	הקלה מנספח בינוי בגין תוספת מערכת קורות עמודים למרפסות זיז הקלה מנספח בינוי בגין בניה בשונה מהנספח הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהנף 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 עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
12	הקירות יהיו עשויים מבטון בחיפוי טיח כהה	
13	האישור שהתקבל ע"י סקרה הנדסית כלל מערכת קורות לחיזוק מרפסות אלו אשר ריתומן ייעשה ע"י ברזלים במרווח, אין מ יעה לאשר את הקורות המוצעות , העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה. על ע"ב לעדכן את המהנדסים מטעם העירייה בהחלטת אגף הרישוי לעניין הקורות ובמידה ויהיו שינויים יש לעדכן האגף	

14	האישור שהתקבל ע"י סקרה הנדסית כלל מערכת קורות לחיזוק מרפסות אלו אשר ריתומן ייעשה ע"י ברזלים במרווח, אין מ יעה לאשר את הקורות המוצעות , העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה. על ע"ב לעדכן את המהנדסים מטעם העירייה בהחלטת אגף הרישוי לעניין הקורות ובמידה ויהיו שינויים יש לעדכן האגף	

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

מדובר בבקשה לתוספות בינוי למספר דירות בבניין בתואם את נספח הבינוי במדויק – אין מניעה לאשר.

בנוסף מוצעות מרפסות בשונה לנספח הבינוי – גדולות יותר מהמאושר - אך בתחום קווי הבניין .

יצוין כי ע"פ נוהל בקרה הנדסית נדרש עמודים למרפסות המאושרות ע"פ תב"ע ע"כ מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין. יצוין כי בקשה זהה אושרה באותו מבנה בחזית הדרומית בתיק 22/369 . אך היות ולא הוצגו חתימות פוזיטיביות לבניה בשטח משותף לא ניתן לאשר.

המרפסות עומדות במותר – אך יש מתנגדים לבקשה ולכן מוצאה להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים לצורך שמיעת הצדדים.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות :

מאת מרדכי יוסף שטראוס הגר בקומה 1 , הוא לא מתנגד לבקשה אבל הוא מבקש , שהמערכת הקורות של המרפסות תתחיל רק בגבול הקומה שמעליו היות וזה מפריעה לו ושגמר הקורות יהיה טיח בהיר ולא ככה.

מאת דהן מאיר יצחק הגר בקומה 7 , לטענתו, יש נזק ובניה לא חוקית וחסימה של המרפסת שלו.

מתנגד לבניה של משפחת שוב שיצאו מהבקשה . הבניה המוצעת בקומה 8 ו 9 הינה תואמת נספח בינוי .

מרפסות:

מצב מוצע:

חלק מהמרפסות חורגות ב10 ס"מ מקו הבניין היות ונוספו 10 ס"מ של תפר – יש לצמצם את עומק המרפסות לעומק המותר יחד עם רוחב התפר- אין לחרוג מקו הבניין.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2018/0503.01**
מספר סידורי	**11**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה עפ"י תב"ע ומרפסת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**טל מיכאל**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות תמייב אלבז ליאת**
מתכנן השלד	**תמייב אילי יצחק**
מספר מתנגדים	**3**
מספר שכנים שלא חתמו	**13**

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 31 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
637306	תחילת תוקף	25/01/2020			

תאור הבקשה

בחלקה קיים התרים רבים של תוספות לבניין:

1996/103733 תוספת מחסנים

1997/844.2 תוספת בניה לבניין קיים.

1996/1037.2 תוספת מחסנים.

2013/449.1 תוספת מרפסת

2018/264 תוספת מרפסת

1996/1037 תוספת בניה לדירות

2013/4449 תוספת מרפסת

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 4-3 קומות .

מצב מוצע:

תוכנית קומה ב, מפלס 5.60+ :

לדירה מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית דרומית .

תוכנית קומה ג, מפלס 9.80+ :

לדירה מס' 11 מוצעת קומה נוספת לדירה עם מדרגות מקרות לקומה הקיימת.

+ מרפסת גג לכיון חזית דרומית.

ברחוב הנרי מורגנטאו 31 , רמות גוש 30720 חלקה 12.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן:

בניה בשונה מנספח הבינוי

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 6.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

הרמוניקה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה והופנתה למשלוח הודעות לעניין תוכנית צל למרפסות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 28.06.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבל 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 12 ,

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

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	22/09/2026	הבינוי המוצע בקומת גג תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע ע״כ אין מניעה לאשר. הקירות המוצעים בקומה ג׳ יש להציג בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית. -יש לבטל פתיחת דלת בקומה ב׳ חזית דרום מזרחית. המרפסת זיז המוצעת עומד בהנחיות האגף ע״כ אין מניעה לאשר. מובא להכרעת הועדה עבור ההקלה לעניין שלביות ביצוע-מפורט בסעיף הרלוונטי. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים- מפורט בסעיף התנגדויות. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תכנית a. התנגדויות : התקבלו 3 התנגדויות חדשות לאחר המשלוח הודעות ע״פ תקנה 36 : מאדון שמעון סקרזינסקי בעמודה המבוקשת 2 קומות למטה, דירה מס׳ 7 : המרפסת המוצעת מעל מרפסת סוכה הקיימת שלי דבר שמבטל אפשרות לבנות סוכה. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין וזה נוגד את בסיס בתוכנית תבע. הבניה על הגג עלולה לגרום סכנות ממשיות לחיי הדיירים ולשלמות הרכוש. מכיוון שמגיש הבקשה ידוע כאדם חסר אחראיות ובכללי הבטיחות , הוא ישכור קבלן לא מקצועי . מגברת שינדלר יהודית באותה הכניסה, עמודה מקבילה, דירה מס׳ 10 :

		אני מבקשת לוודא כי התוכנית המבוקשת שומרת על הבטיחות – נראה כי חומרי הבניין המצוין מחמורים כבדים מנגד לחו״ד הנדסית. פריצת הפתח בקיר החיצוני בקומה ב׳. כפל מערכות , התוכנית מציעה שתי מערכות מדרגות נפרדות לקומה העליונה, אחת פנימית ואחת נוספת מתוך חדר מדרגות משותף. מאדון שמעון מאורחי בבניין המבוקש, דירה מס׳ 9 : פגיעה קניינית קשה- הפקעת הרכוש המשותף בגג הבניין השייך לכלל דיירי הבניין באופן יחסי. אחוזי הבניה הבלתי מנוצלים הם נכס משותף של כלל הבעלים. המבקש פעל ללא קבלת ההסכמות הנדרשות ע״פ חוק המקרקעין. שאנחנו ריצינו לבנות המבקש התנגד לכך נחרצות, כעת הוא מבקש לעצמו אותן זכויות שמנע מאחרים. פגיעה קשה באיכות החיים, אור שמחש , צפיפות. פגיעה חזותית וירידה בערך הדירה. בניית מרפסת סוכה עתידית – המרפסת בקומה ב׳ תחום באופן קבוע את מרחב השמים.
חוות דעת תכנונית	06/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 637306 תחילת תוקף : 25/01/2020 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2026/03/11 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת :

מדובר בבקשה לתוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה מס' 11 הבקשה מובאת לדח י יה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : מרפסת זיז מוצעת : מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת ,יש להסירה מהבקשה. שטחים מוצעים: חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע , כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר, יש לתכנן את פיר המדרגות ללא חלל כפול ולחשב כנדרש. אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג היות וזה נחשב כשטח ממש ,הגם שמדובר בגינון. ליקיים גרפיים : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . לאחר תיקון התכנית בהתאם לנ"ל, הבקשה תובא להכרעת הוועדה בדיון חוזר להכרעה בעניינים הבאים: שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.2. : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. מוצעת תוספת חלקית , פורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע, נדרשת הכרעת הועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין השלביות. תימוכין קניינים : בפתיחת התיק לא נדרשו חתימות פוזיטיביות מאחר ומדובר בבינוי התואם נספ ח עפ"י התנגדות השכן הטוען כי בוועדת ההתנגדות בשלב התב"ע נרשם: "בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ"י הנהלים" ,וכעת לא נראה שיש התייחסות לכך בתקנון, נדרשת הכרעת הועדה האם נדרשות חתימות פוזיטיביות בהתאם להחלטה בדיון שנערך בשלב התב"ע חרף העובדה כי מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. ה תנגדויות : התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק, תידרש הכרעת וועדה באם לזמנם.		

		התיק נידון בתאריך 2026/09/02 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת : לדחות את ההכרעה ל צו ר ך לימוד ההתנגדויות הבקשה תובא לדיון לוועדה שתתקיים ב תאריך 16/09/20269. התקיימה פגישה בתאריך 06/09/2026 עם המומנה ,ראש צוות ובוחנת התיק לבחינת התנגדויות ומתן התייחסות מפורטת עבורם. כעת התיק חוזר לדיון להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים וקבלת החלטה סופית בהתאם למפורט מטה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות :. *4535 תחילת תוקף 20.3.1985 איזור מגורים כללי *637306 תחילת תוקף 25.1.2020 מגורים ב *תקנות התכנון והבניה. *5/27/01 תחילת תוקף 20.3.1985 איזור מגורים כללי *2263 תחילת תוקף 7.6.1979 אזור מגורים 4 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין מס׳ 2023/5491 שהוגש מיום 9.3.2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני , המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטיה נכירת לענייינים הבאים : גובה בניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס׳ 1 מס׳ יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים.

		המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות בניה הנספח הבינוי מנחה למעט הנושאים שמחייבים : מס' יח"ד מירבי גובה בניה מירבי, מס' וקמות מירבי ,שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. קומה ב, מפלס 7.00+ : הנספח מציע ממ"ד לדירה בחזית מערבית + מדרגות עליה עבור קומה נוספת לגג. בבקשה זו לא מוצע ממ"ד, ומוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית שאינה עפ"י נספח בינוי - שונה מיקום המרפסת זיז לתחום קו בניין-(ראה סעיף מרפסות). קומה ג, מפלס 9.80+ : הנספח מציע תוספת בניה על כל שטח הגג מעל דירה זו , ומדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג ע"ג עמודת הממדים עפ"י נספח הבינוי. בבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה , פחות מהשטח המוצע , פורסמה הקלה בניה בשונה מנספח הבינוי. שטח זו מוצע כחלל כפול + אדנית ללא חישוב שטחים. חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע , כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר- צומצם החלל הכפול ומוצג כנדרש. אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג או לחילופין שטח עיקרי היות וצמוד לריצוף גג המוצע- הוסרה מהבקשה האדנית. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : 96.45 מ"ר שטח עיקרי מוצע בבקשה : 75.20 מ"ר -שטח עיקרי למגורים. 10.87 מ"ר-שטח שירות חדר מדרגות.

		השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : תוכנית קומה ב, מפלס 5.60+ : לדירה מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית דרומית בתחום קווי בניין. בשטח- 5.60 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -בכפוף להקלה- עומד במותר. במרווח- בתחום קווי בניין. תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת מרפסות . תוכנית קומה ג, מפלס 9.80+ : לדירה מס' 11 מוצעת מרפסת גג לכיוון חזית דרומית בשטח- 20.13 מ"ר- אין מניעה לאשר. ממ"ד לא מוצע ממ"ד לדירה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : עפ"י הוראות התב"ע : תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים ..לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 מוצע בבקשה : תוספת קומה לדירה הקיימת ,אין מניעה לאשר. גובה בניה :

		עפ״י הוראות התב״ע: גובה הבניה הינו עפ״י נספח הבינוי +13.70 מוצע בבקשה: 13.70+, עומד במותר, אין מניעה לאשר. מס׳ יח״ד, תכסית, גדר ,מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות, מרווח קידמי: לא רלוונטי. פתחים: קומה ב׳ מפלס 7.00+- הפריצה הדרומית של החלון לדלת -מכיוון שבוטלה המרפסת במיקום זה יש לבטלה כנדרש. חיזוק מבנים: עפ״י סעיף 4.1.4: היתר לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה..413 התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש. -יש להציג בקומה המוצע קירות בהתאם לנוהל קרה הנדסית . -יש להציג פרט אבן קלה ע״ג ההרמוניקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר. שלביות ביצוע: עפ״י סעיף 7.1.2.: תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. התוספת המוצעת חלקית , פורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע, מובא להכרעת הועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין השלביות. תימוכין קניינים: בינוי עפ״י נספח- ע״כ לא נדרש.

		חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע בקומת גג תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. הקירות המוצעים בקומה ג' יש להציג בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית. -יש לבטל פתיחת דלת בקומה ב' חזית דרום מזרחית. המרפסת זיז המוצעת עומד בהנחיות האגף ע"כ אין מניעה לאשר. מובא להכרעת הועדה עבור ההקלה לעניין שלביות ביצוע-מפורט בסעיף הרלוונטי. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש, אין נגיעה בקרקע אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 30.9.2025. התנגדויות: התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין, בנוסף מרפסת בצורת ר' תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה. התקבלה התנגדות בשמם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב"ע לגבי הזכויות המוקנות בתב"ע ובדיון התקבל: שבשל ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ"י חוק הנהלים בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פשוגעת בשווי הנכס חשכתה דיר הוכו' ומרפסת חורגת קמו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה. התוכנית אינה תואמת תב"ע ע"כ מובא לדיון בהתנגודיות.

		התקבלו 3 התנגדויות חדשות לאחר המשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 : מאדון שמעון סקרזינסקי בעמודה המבוקשת 2 קומות למטה, דירה מס' 7 : המרפסת המוצעת מעל מרפסת סוכה הקיימת שלי דבר שמבטל אפשרות לבנות סוכה. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין וזה נוגד את בסיס בתוכנית תבע. הבניה על הגג עלולה לגרום סכנות ממשיות לחיי הדיירים ולשלמות הרכוש. מכיוון שמגיש הבקשה ידוע כאדם חסר אחראיות ובכללי הבטיחות , הוא ישכור קבלן לא מקצועי . מגברת שינדלר יהודית באותה הכניסה, עמודה מקבילה, דירה מס' 10 : אני מבקשת לוודא כי התוכנית המבוקשת שומרת על הבטיחות – נראה כי חומרי הבניין המצוין מחמורים כבדים מנגד לחו"ד הנדסית. פריצת הפתח בקיר החיצוני בקומה ב'. כפל מערכות , התוכנית מציעה שתי מערכות מדרגות נפרדות לקומה העליונה, אחת פנימית ואחת נוספת מתוך חדר מדרגות משותף. מאדון שמעון מאורחי בבניין המבוקש, דירה מס' 9 : פגיעה קניינית קשה- הפקעת הרכוש המשותף בגג הבניין השייך לכלל דיירי הבניין באופן יחסי. אחוזי הבניה הבלתי מנוצלים הם נכס משותף של כלל הבעלים. המבקש פעל ללא קבלת ההסכמות הנדרשות ע"פ חוק המקרקעין. שאנחנו ריצינו לבנות המבקש התנגד לכך נחרצות, כעת הוא מבקש לעצמו אותן זכויות שמנע מאחרים. פגיעה קשה באיכות החיים, אור שמחש , צפיפות. פגיעה חזותית וירידה בערך הדירה. בניית מרפסת סוכה עתידית – המרפסת בקומה ב' תחום באופן קבוע את מרחב השמים.

דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה	02/09/2026	לדחות את ההכרעה . הבקשה תובא לדיון לוועדה שתתקיים ב- 16.09.2026 התיק מובא להכרעת וועדה לעניינים הבאים : תימוכין קניינים : בפתיחת התיק לא נדרשו חתימות פוזיטיביות מאחר ומדובר בבינוי התואם נספ ח עפ״י התנגדות השכן הטוען כי בוועדת ההתנגדות בשלב התב״ע נרשם : ״בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ״י הנהלים״ ,וכעת לא נראה שיש התייחסות לכך בתקנון, נדרשת הכרעת הועדה האם נדרשות חתימות פוזיטיביות בהתאם להחלטה בדיון שנערך בשלב התב״ע חרף העובדה כי מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. שלביות ביצוע : עפ״י סעיף 7.1.2. : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. התוספת מוצעת באופן חלקי ח , פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע, מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין השלביות. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים : יש התנגדות מדייר בקומה הקרקע למרפסת זיז המוצעת אשר חוסמת מרפסת סוכה אשר לא נמצא היתר בגינה, ולכן נדרשת הכרעת וועדה באם להתחשב במרפסת זו וחסימת הסוכה אף שהיא לא בהיתר או לבטלה ולקבל את ההתנגדות, היות ולמבקש יש מרפסת גג גדולה במפלס הדירה העליון. ישנם התנגדויות נוספות אשר נדרשת הכרעה לגבם : מאדון שמעון סקרזינסקי בעמודה המבוקשת 2 קומות למטה, דירה מס׳ 7 :

		המרפסת המוצעת מעל מרפסת סוכה הקיימת שלי דבר שמבטל אפשרות לבנות סוכה. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין וזה נוגד את בסיס בתוכנית תבע. הבניה על הגג עלולה לגרום סכנות ממשיות לחיי הדיירים ולשלמות הרכוש. מכיוון שמגיש הבקשה ידוע כאדם חסר אחראיות ובכללי הבטיחות , הוא ישכור קבלן לא מקצועי . מגברת שינדלר יהודית באותה הכניסה, עמודה מקבילה, דירה מס׳ 10 : אני מבקשת לוודא כי התוכנית המבוקשת שומרת על הבטיחות – נראה כי חומרי הבניין המצוין מחמורים כבדים מנגד לחו״ד הנדסית. פריצת הפתח בקיר החיצוני בקומה ב׳. – נדרש לתקן כפל מערכות , התוכנית מציעה שתי מערכות מדרגות נפרדות לקומה העליונה, אחת פנימית ואחת נוספת מתוך חדר מדרגות משותף. התכנית תוקנה ובוטלו מדרגות אלו מאדון שמעון מאורחי בבניין המבוקש, דירה מס׳ 9 : פגיעה קניינית קשה- הפקעת הרכוש המשותף בגג הבניין השייך לכלל דיירי הבניין באופן יחסי. אחוזי הבניה הבלתי מנוצלים הם נכס משותף של כלל הבעלים. המבקש פעל ללא קבלת ההסכמות הנדרשות ע״פ חוק המקרקעין. בינוי תואם נספח בינוי שאינו דורש חתימות פוזיטיביות שאנחנו ריצינו לבנות המבקש התנגד לכך נחרצות, כעת הוא מבקש לעצמו אותן זכויות שמנע מאחרים. פגיעה קשה באיכות החיים, אור שמש , צפיפות. פגיעה חזותית וירידה בערך הדירה. בניית מרפסת סוכה עתידית – המרפסת בקומה ב׳ תחום באופן קבוע את מרחב השמים. – נדרשת הכרעת וועדה אם לבטלה בנוסף נדרשים התיקונים הבאים : -הבינוי המוצע בקומת גג תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע ע״כ אין מניעה לאשר. -הקירות המוצעים בקומה ג׳ יש להציג בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית.

		-יש לבטל פתיחת דלת בקומה ב' חזית דרום מזרחית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	22/07/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 637306 תחילת תוקף: 25/01/2020 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2026/03/11 בוועדת משנה והחלטת הוועדה: לדחות במתכונת המוצעת: מדובר בבקשה לתוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה מס' 11 הבקשה מובאת לדח י יה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: מרפסת זיז מוצעת: מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת ,יש להסירה מהבקשה. שטחים מוצעים: חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע , כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר, יש לתכנן את פיר המדרגות ללא חלל כפול ולחשב כנדרש. אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג היות וזה נחשב כשטח ממש ,הגם שמדובר בגינון. ליקיים גרפיים:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תכנית a . לאחר תיקון התכנית בהתאם לנ״ל, הבקשה תובא להכרעת הוועדה בדיון חוזר להכרעה בעניינים הבאים: שלביות ביצוע : עפ״י סעיף 7.1.2. : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. מוצעת תוספת חלקית , פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע, נדרשת הכרעת הועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין השלביות. תימוכין קניינים : בפתיחת התיק לא נדרשו חתימות פוזיטיביות מאחר ומדובר בבינוי התואם נספ ח עפ״י התנגדות השכן הטוען כי בוועדת ההתנגדות בשלב התב״ע נרשם : ״בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ״י הנהלים״ ,וכעת לא נראה שיש התייחסות לכך בתקנון, נדרשת הכרעת הועדה האם נדרשות חתימות פוזיטיביות בהתאם להחלטה בדיון שנערך בשלב התב״ע חרף העובדה כי מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. ה תנגדויות : התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק, תידרש הכרעת וועדה באם לזמנם. הרמוניקה תוקנה כנדרש והופנתה למשלוח הודעות לעניין מרפסת הזיז ותוכנית צל המוצעת והתקבלה לכך התנגדות אחת וכעת עולה לוועדה לדיון חוזר. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות :. *4535 תחילת תוקף 20.3.1985 איזור מגורים כללי		

		*637306 תחילת תוקף 25.1.2020 מגורים ב *תקנות התכנון והבניה. *5/27/01 תחילת תוקף 20.3.1985 איזור מגורים כללי *2263 תחילת תוקף 7.6.1979 אזור מגורים 4 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין מס׳ 2023/5491 שהוגש מיום 9.3.2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני , המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטיה נכירת לענייינים הבאים : גובה בניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס׳ 1 מס׳ יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות בניה הנספח הבינוי מנחה למעט הנושאים שמחייבים : מס׳ יח״ד מירבי גובה בניה מירבי, מס׳ וקמות מירבי ,שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. קומה ב, מפלס 7.00+ : הנספח מציע ממ״ד לדירה בחזית מערבית + מדרגות עליה עבור קומה נוספת לגג. בבקשה זו לא מוצע ממ״ד, ומוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית שאינה עפ״י נספח בינוי - שונה מיקום המרפסת זיז לתחום קו בניין-(ראה סעיף מרפסות). קומה ג, מפלס 9.80+ :

		הנספח מציע תוספת בניה על כל שטח הגג מעל דירה זו , ומדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג ע״ג עמודת הממדים עפ״י נספח הבינוי. בבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה , פחות מהשטח המוצע , פורסמה הקלה בניה בשונה מנספח הבינוי. שטח זו מוצע כחלל כפול + אדנית ללא חישוב שטחים. חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע , כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר- צומצם החלל הכפול ומוצג כנדרש. אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג או לחילופין שטח עיקרי היות וצמוד לריצוף גג המוצע- הוסרה מהבקשה האדנית. שטחי בניה : עפ״י תב״ע : 96.45 מ״ר שטח עיקרי מוצע בבקשה : 75.20 מ״ר -שטח עיקרי למגורים. 10.87 מ״ר-שטח שירות חדר מדרגות. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע״כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : תוכנית קומה ב, מפלס 5.60+ : לדירה מס׳ 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית דרומית בתחום קווי בניין. בשטח- 5.60 מ״ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ׳- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ׳ -בכפוף להקלה- עומד במותר. במרווח- בתחום קווי בניין. תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל לשאר דייר הבניין.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת מרפסות . תוכנית קומה ג, מפלס 9.80+ : לדירה מס' 11 מוצעת מרפסת גג לכיוון חזית דרומית בשטח- 20.13 מ"ר- אין מניעה לאשר. ממ"ד לא מוצע ממ"ד לדירה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף כתנאי לקבלת היתר. מס' קומות : עפ"י הוראות התב"ע : תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים ..לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 מוצע בבקשה : תוספת קומה לדירה הקיימת ,אין מניעה לאשר. גובה בניה : עפ"י הוראות התב"ע : גובה הבניה הינו עפ"י נספח הבינוי +13.70 מוצע בבקשה : 13.70+, עומד במותר, אין מניעה לאשר. מס' יח"ד, תכסית, גדר ,מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות, מרווח קידמי : לא רלוונטי. פתחים : קומה ב' מפלס 7.00+- הפריצה הדרומית של החלון לדלת -מכיוון שבוטלה המרפסת במיקום זה יש לבטלה כנדרש.		

		חיזוק מבנים: עפ״י סעיף 4.1.4: היתר לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה..413 התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש. -יש להציג בקומה המוצעת קירות בהתאם לנוהל קרה הנדסית . שלביות ביצוע: עפ״י סעיף 7.1.2.: תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. התוספת המוצעת חלקית , פורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע, מובא להכרעת הועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין השלביות. תימוכין קניינים: בינוי עפ״י נספח- ע״כ לא נדרש. חוות דעת תכנונית: מובא להכרעת הועדה עבור ההקלה לעניין שלביות ביצוע-מפורט בסעיף הרלוונטי. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים- יש התנגדות מדייר בקומה הקרקע למרפסת זיז המוצעת אשר חוסמת מרפסת סוכה . הבינוי המוצע בקומת גג תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע ע״כ אין מניעה לאשר. הקירות המוצעים בקומה ג׳ יש להציג בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית. -יש לבטל פתיחת דלת בקומה ב׳ חזית דרום מזרחית. המרפסת זיז המוצעת עומד בהנחיות האגף ע״כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תכנית a.

		אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש, אין נגיעה בקרקע אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 30.9.2025. התנגדויות: התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין, בנוסף מרפסת בצורת ר' תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה. התקבלה התנגדות בשמם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב"ע לגבי הזכויות המוקנות בתב"ע ובדיון התקבל: שבשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ"י חוק הנהלים בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פוגעת בשווי הנכס חשכתה דירה וכו' ומרפסת חורגת מקו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה. התקבלו 3 התנגדויות חדשות לאחר המשלוח הודעות ע"פ תקנה 36: מאדון שמעון סקרזינסקי בעמודה המבוקשת 2 קומות למטה, דירה מס' 7: המרפסת המוצעת מעל מרפסת סוכה הקיימת שלי דבר שמבטל אפשרות לבנות סוכה. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין וזה נוגד את בסיס בתוכנית תבע. הבניה על הגג עלולה לגרום סכנות ממשיות לחיי הדיירים ולשלמות הרכוש. מכיוון שמגיש הבקשה ידוע כאדם חסר אחראיות ובכללי הבטיחות , הוא ישכור קבלן לא מקצועי . מגברת שינדלר יהודית באותה הכניסה, עמודה מקבילה, דירה מס' 10: אני מבקשת לוודא כי התוכנית המבוקשת שומרת על הבטיחות – נראה כי חומרי הבניין המצוין מחמורים כבדים מנגד לחו"ד הנדסית. פריצת הפתח בקיר החיצוני בקומה ב'.

		כפל מערכות , התוכנית מציעה שתי מערכות מדרגות נפרדות לקומה העליונה, אחת פנימית ואחת נוספת מתוך חדר מדרגות משותף. מאדון שמעון מאורחי בבניין המבוקש, דירה מס׳ 9 : פגיעה קניינית קשה- הפקעת הרכוש המשותף בגג הבניין השייך לכלל דיירי הבניין באופן יחסי. אחוזי הבניה הבלתי מנוצלים הם נכס משותף של כלל הבעלים. המבקש פעל ללא קבלת ההסכמות הנדרשות ע״פ חוק המקרקעין. שאנחנו ריצינו לבנות המבקש התנגד לכך נחרצות, כעת הוא מבקש לעצמו אותן זכויות שמנע מאחרים. פגיעה קשה באיכות החיים, אור שמש , צפיפות. פגיעה חזותית וירידה בערך הדירה. בניית מרפסת סוכה עתידית – המרפסת בקומה ב׳ תחום באופן קבוע את מרחב השמים.
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	22/07/2026	התיק מובא להכרעת וועדה לעניינים הבאים : תימוכין קניינים : בפתיחת התיק לא נדרשו חתימות פוזיטיביות מאחר ומדובר בבינוי התואם נספ ח עפ״י התנגדות השכן הטוען כי בוועדת ההתנגדות בשלב התב״ע נרשם : ״בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ״י הנהלים״ ,וכעת לא נראה שיש התייחסות לכך בתקנון, נדרשת הכרעת הועדה האם נדרשות חתימות פוזיטיביות בהתאם להחלטה בדיון שנערך בשלב התב״ע חרף העובדה כי מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. שלביות ביצוע :

		עפ״י סעיף 7.1.2. : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. התוספת מוצעת באופן חלקי ח , פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע, מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין השלביות. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים : יש התנגדות מדייר בקומה הקרקע למרפסת זיז המוצעת אשר חוסמת מרפסת סוכה אשר לא נמצא היתר בגינה, ולכן נדרשת הכרעת וועדה באם להתחשב במרפסת זו וחסימת הסוכה אף שהיא לא בהיתר או לבטלה ולקבל את ההתנגדות, היות ולמבקש יש מרפסת גג גדולה במפלס הדירה העליון. ישנם התנגדויות נוספות אשר נדרשת הכרעה לגבם : מאדון שמעון סקרזינסקי בעמודה המבוקשת 2 קומות למטה, דירה מס׳ 7 : המרפסת המוצעת מעל מרפסת סוכה הקיימת שלי דבר שמבטל אפשרות לבנות סוכה. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין וזה נוגד את בסיס בתוכנית תבע. הבניה על הגג עלולה לגרום סכנות ממשיות לחיי הדיירים ולשלמות הרכוש. מכיוון שמגיש הבקשה ידוע כאדם חסר אחראיות ובכללי הבטיחות , הוא ישכור קבלן לא מקצועי . מגברת שינדלר יהודית באותה הכניסה, עמודה מקבילה, דירה מס׳ 10 : אני מבקשת לוודא כי התוכנית המבוקשת שומרת על הבטיחות – נראה כי חומרי הבניין המצוין מחמורים כבדים מנגד לחו״ד הנדסית. פריצת הפתח בקיר החיצוני בקומה ב׳. – נדרש לתקן כפל מערכות , התוכנית מציעה שתי מערכות מדרגות נפרדות לקומה העליונה, אחת פנימית ואחת נוספת מתוך חדר מדרגות משותף. התכנית תוקנה ובוטלו מדרגות אלו מאדון שמעון מאורחי בבניין המבוקש, דירה מס׳ 9 : פגיעה קניינית קשה- הפקעת הרכוש המשותף בגג הבניין השייך לכלל דיירי הבניין באופן יחסי. אחוזי הבניה הבלתי מנוצלים הם נכס משותף של כלל הבעלים.

		המבקש פעל ללא קבלת ההסכמות הנדרשות ע"פ חוק המקרקעין. בינוי תואם נספח בינוי שאינו דורש חתימות פוזיטיביות שאנחנו ריצינו לבנות המבקש התנגד לכך נחרצות, כעת הוא מבקש לעצמו אותן זכויות שמנע מאחרים. פגיעה קשה באיכות החיים, אור שמש , צפיפות. פגיעה חזותית וירידה בערך הדירה. בניית מרפסת סוכה עתידית – המרפסת בקומה ב' תחום באופן קבוע את מרחב השמים. – נדרשת הכרעת וועדה אם לבטלה בנוסף נדרשים התיקונים הבאים: -הבינוי המוצע בקומת גג תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. -הקירות המוצעים בקומה ג' יש להציג בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית. -יש לבטל פתיחת דלת בקומה ב' חזית דרום מזרחית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	11/03/2026	לדחות במתכונת המוצעת: מדובר בבקשה לתוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה מס' 11 הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: מרפסת זיז מוצעת: מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת ,יש להסירה מהבקשה. שטחים מוצעים:

		חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע , כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר, יש לתכנן את פיר המדרגות ללא חלל כפול ולחשב כנדרש. אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג היות וזה נחשב כשטח ממש ,הגם שמדובר בגינון. ליקיים גרפיים : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . לאחר תיקון התכנית בהתאם לנ"ל, הבקשה תובא להכרעת הוועדה בדיון חוזר להכרעה בעניינים הבאים : שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.2. : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. מוצעת תוספת חלקית , פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע, נדרשת הכרעת הועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין השלביות. תימוכין קינייניים : בפתיחת התיק לא נדרשו חתימות פוזיטיביות מאחר ומדובר בבינוי התואם נספח עפ"י התנגדות השכן הטוען כי בוועדת ההתנגדות בשלב התב"ע נרשם : "בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ"י הנהלים" ,וכעת לא נראה שיש התייחסות לכך בתקנון, נדרשת הכרעת הועדה האם נדרשות חתימות פוזיטיביות בהתאם להחלטה בדיון שנערך בשלב התב"ע חרף העובדה כי מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. התנגדויות : התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק, תידרש הכרעת וועדה באם לזמנם. להלן עיקרי הדברים : -התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין,

		בנוסף מרפסת בצורת ר' תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה. המלצת האגף הינה שלא ניתן לאשר מרפסת זו כאמור לעיל. התקבלה התנגדות בשמם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב"ע לגבי הזכויות המוקנות בתב"ע ובדיון התקבל: שבשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ"י חוק הנהלים בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פוגעת בשווי הנכס החשכת דירה וכו' ומרפסת חורגת מקו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה. כאמור , ההתנגדות למרפסת הזיז אינה רלוונטית 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	05/03/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 637306 תחילת תוקף: 25/01/2020 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:.

		*5/27/01 תחילת תוקף 20.3.1985 איזור מגורים כללי *2263 תחילת תוקף 7.6.1979 אזור מגורים 4 *4535 תחילת תוקף 20.3.1985 איזור מגורים כללי *637306 תחילת תוקף 25.1.2020 מגורים ב *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית כוללת בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. הבקשה מהווה סטייה ניכרת מאחר ומוצעת מרפסת זיז מעבר לקווי בניין, מפורט בסעיף רלוונטי. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות בניה נספח הבינוי מנחה למעט הנושאים שמחייבים : מס' יח"ד מירבי גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי ,שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : קומה ב, מפלס 7.00+ : הנספח מציע ממ"ד לדירה בחזית מערבית + מדרגות עליה עבור קומה נוספת לגג.

		בבקשה זו לא מוצע ממ״ד, ומוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית שאינה עפ״י נספח בינוי פורסמה הקלה: הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ׳ במקום 1.50 מ׳ המותרים. המרפסת המוצעת חורגת מקוי הבנין ומהווה סטיה ניכרת , כמו כן לא ניתן לאשר מרפסות בצורת ר׳ , לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת ויש להסיר מהבקשה. קומה ג, מפלס 9.80+ : הנספח מציע תוספת בניה על כל שטח הגג מעל דירה זו , ומדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג ע״ג עמודת הממדים עפ״י נספח הבינוי. בבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה , בהיקף קטן מהשטח המוצע , פורסמה הקלה בניה בשונה מנספח הבינוי. שטח זו מוצע כחלל כפול + אדנית ללא חישוב שטחים. חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע , כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר. אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג היות וזה נחשב כשטח ממש ,הגם שמדובר בגינון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין מס׳ 2023/5491 שהוגש מיום 9.3.2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני , קווי הבניין סומנו ע״פ תכנית 637306 קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטיה ניכרת בתכנית זו מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקו בנין , ולא ניתן לאשרה. מפורט בסעיף מרפסות. שטחי בניה : עפ״י תב״ע : שטח בנייה מותר הינו 96.45 מ״ר שטח עיקרי מוצע בבקשה : 68.07 מ״ר שטח עיקרי,

		השטח המוצע עומד במותר אך הוא אינו חושב כנדרש היות ולא חושבו כלל השטחים כמפורט לעיל יש לתקן ולחשב את כלל השטחים בהתאם לנספח הבינוי מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח בחזית דרומית בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מטר שטח : מרפסת זיז לא מקורה שאין הגבלה על שטחה מרווחים : מוצעת מעבר לקווי בניין כאשר בתכנית החלה ישנו סעיף סטיה ניכרת לעיניין קווי בניין- לא ניתן לאשר ויש להסיר מרפסת זו מהבקשה, בנוסף היא מוצעת בצורת ר׳ , דבר אשר נוגד את ההנחיות המרחביות. ממ״ד לא מוצע פתרון מיגוני תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פקע״ר על תקינות מקלט קיים מרפסת גג : קומה ג, מפלס 9.80+ : מוצעת מרפסת גג בתוך קוי הבנין שאינה עפ״י נספח בינוי, בהיקף של 14.79 מ״ר, פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר. מס׳ קומות :

		עפ״י הוראות התב״ע: תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים ..לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס׳ 1 מוצע בבקשה : תוספת קומה לדירה הקיימת , אין מניעה לאשר. גובה בניה: עפ״י הוראות התב״ע: גובה הבניה הינו עפ״י נספח הבינוי +13.70 מוצע בבקשה : 13.70+, עומד במותר, אין מניעה לאשר. מס׳ יח״ד לא מוצע תוספת יח״ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה כתנאי למתן היתר. חיזוק מבנים: עפ״י סעיף 4.1.4: היתר לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה..413 התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש, עומד במותר. שלביות ביצוע: עפ״י סעיף 7.1.2. : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. התוספת המוצעת חלקית , פורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע, נדרשת הכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין השלביות. אישורים טרם דיון: אישור מח׳ איכות הסביבה – לא נדרש, אין נגיעה בקרקע אישור מח׳ שפ״ע – התקבל אישור בתאריך 30.9.2025

		תימוכין קיניינים: בינוי עפ״י נספח- לא נדרש חתימות פוזיטיביות., עפ״י התנגדות השכן הטוען כי עפ״י הדיון בועדת ההתנגדות בשלב התב״ע נרשם: ״בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ״י הנהלים, וכעת לא נראה שיש התיחסות לכך בתקנון״, ע״כ מובא להכרעת הועדה האם נדרשות חתימות התנגדויות: התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק, להלן עיקרי הדברים: התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין, בנוסף מרפסת בצורת ר׳ תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה. התקבלה התנגדות בשמם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב״ע לגבי הזכויות המוקנות בתב״ע ובדיון התקבל: שבשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ״י חוק הנהלים בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פוגעת בשווי הנכס החשכת דירה וכו׳ ומרפסת חורגת מקו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה. חוות דעת תכנונית: הבקשה המוצעת אינה תואמת נספח ואינה מקובלת תכנונית, יש לתקן בהתאם ע״פ ההערות ע״ג התוכנית מרפסת זיז חורגת מקו בנין ומהווה סטיה ניכרת ,יש להסירה מהבקשה.

הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	05/03/2026	לדחות במתכונת המוצעת : מדובר בבקשה לתוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה מס׳ 11 הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : מרפסת זיז מוצעת : מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת ,יש להסירה מהבקשה. שטחים מוצעים : חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע , כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר, יש לתכנן את פיר המדרגות ללא חלל כפול ולחשב כנדרש. אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג היות וזה נחשב כשטח ממש ,הגם שמדובר בגינון. ליקיים גרפיים : יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תכנית a . לאחר תיקון התכנית בהתאם לנ״ל, הבקשה תובא להכרעת הוועדה בדיון חוזר להכרעה בעניינים הבאים : שלביות ביצוע : עפ״י סעיף 7.1.2. : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים.

		מוצעת תוספת חלקית , פורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע, נדרשת הכרעת הועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין השלביות. תימוכין קינייניים : בפתיחת התיק לא נדרשו חתימות פוזיטיביות מאחר ומדובר בבינוי התואם נספח עפ"י התנגדות השכן הטוען כי בוועדת ההתנגדות בשלב התב"ע נרשם: "בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ"י הנהלים" ,וכעת לא נראה שיש התייחסות לכך בתקנון, נדרשת הכרעת הועדה האם נדרשות חתימות פוזיטיביות בהתאם להחלטה בדיון שנערך בשלב התב"ע חרף העובדה כי מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. התנגדויות : התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק, תידרש הכרעת וועדה באם לזמנם. להלן עיקרי הדברים: -התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין, בנוסף מרפסת בצורת ר' תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה. המלצת האגף הינה שלא ניתן לאשר מרפסת זו כאמור לעיל. התקבלה התנגדות בשמם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב"ע לגבי הזכויות המוקנות בתב"ע ובדיון התקבל: שבשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ"י חוק הנהלים בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פוגעת בשווי הנכס החשכת דירה וכו' ומרפסת חורגת מקו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה. כאמור , ההתנגדות למרפסת הזיז אינה רלוונטית 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	15/09/2025	בנייה בשונה מנספח בינוי הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ''''''' במקום 1.50 מ''''''' 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>
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

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

הקירות המוצעים בקומה ג' יש להציג בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית.

-יש לבטל פתיחת דלת בקומה ב' חזית דרום מזרחית.

המרפסת זיז המוצעת עומד בהנחיות האגף ע"כ אין מניעה לאשר.

מובא להכרעת הועדה עבור ההקלה לעניין שלביות ביצוע-מפורט בסעיף הרלוונטי.

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים- מפורט בסעיף התנגדויות.

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

התנגדויות:

התקבלו 3 התנגדויות חדשות לאחר המשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 :

מאדון שמעון סקרזינסקי בעמודה המבוקשת 2 קומות למטה, דירה מס' 7:

המרפסת המוצעת מעל מרפסת סוכה הקיימת שלי דבר שמבטל אפשרות לבנות סוכה.

המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין וזה נוגד את בסיס בתוכנית תבע.

הבניה על הגג עלולה לגרום סכנות ממשיות לחיי הדיירים ולשלמות הרכוש. מכיוון שמגיש הבקשה ידוע כאדם חסר אחראיות ובכללי הבטיחות , הוא ישכור קבלן לא מקצועי .

מגברת שינדלר יהודית באותה הכניסה, עמודה מקבילה, דירה מס' 10:

אני מבקשת לוודא כי התוכנית המבוקשת שומרת על הבטיחות – נראה כי חומרי הבניין המצוין מחמורים כבדים מנגד לחו"ד הנדסית.

פריצת הפתח בקיר החיצוני בקומה ב'.

כפל מערכות , התוכנית מציעה שתי מערכות מדרגות נפרדות לקומה העליונה, אחת פנימית ואחת נוספת מתוך חדר מדרגות משותף.

מאדון שמעון מאורחי בבניין המבוקש, דירה מס' 9:

פגיעה קניינית קשה- הפקעת הרכוש המשותף בגג הבניין השייך לכלל דיירי הבניין באופן יחסי.

אחוזי הבניה הבלתי מנוצלים הם נכס משותף של כלל הבעלים.

המבקש פעל ללא קבלת ההסכמות הנדרשות ע"פ חוק המקרקעין.

שאנחנו ריצינו לבנות המבקש התנגד לכך נחרצות, כעת הוא מבקש לעצמו אותן זכויות שמנע מאחרים.

פגיעה קשה באיכות החיים, אור שמחש , צפיפות.

פגיעה חזותית וירידה בערך הדירה. בניית מרפסת סוכה עתידית – המרפסת בקומה ב' תחום באופן קבוע את מרחב השמים.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**1986/0314.06**
מספר סידורי	**12**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**בניית מרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**נתן מיכל**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות תמייב אלבז ליאת**
מתכנן השלד	**תמייב אילי**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**21**

כתובת האתר

אנוסי משהד 5 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30757	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3080	תחילת תוקף	29/12/1983			
3080	תחילת תוקף	29/12/1983			
3407	תחילת תוקף	23/05/1985			
5/24/01	תחילת תוקף	01/02/2000			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 6 קומות.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 4 משפ' נתן מפלס 5.60- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור דירה מס' 6 משפ' חייט מפלס 2.80- מוצעת מרפסת זיז שאיננה מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות:

הקלה מנספח בינוי למרפסות בעומק עד 1.75 מ'''

הקלה למרפסת בחזית אחורית בעומק 1.60 מ''' אשר מהווה שמירה של עד 40% מהמרווח בחזית אחורית

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 16/06/2026

ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 25, בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, יורחב מטה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	17/09/2026	בהתאם למהות הבקשה וההתנגדות המצורפת. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים: צמד: ע"פ נוהל האגף נדרש להציע צמד מרפסות. מוצעות בבקשה צמד מרפסות אחת מעל השניה. כמו כן כפי שנרשם לעיל בהיתר מס' 2012/682 שהופק בתאריך 21/11/2016 אושרו 8 מרפסות בחזית זו, כאשר בפועל נבנתה מרפסת אחת במפלס 0.00+- קיימת עמידה בצמד הנדרש. ע"פ הנחית מנהל האגף מר יואל שבת יש לציין בהיתר הבניה כי על המרפסות המוצעות להיבנות בהינף אחד.

		ליקויים טכניים : ע"פ בחינה מול הקיים בשטח ניראה כי המרפסת הקיימת בחזית משורטטת במפלס מוטעה. יש למקם כפי הקיים בשטח במפלס 0.00+- התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות מתנגד 1 : מר נגר ויצמן ת.ז 053362547 מתנגד 2 : מר אליהו עדן ת.ז 312263395 המתנגדים הינם בעלי דירות הקרקע אשר עיקרי ההתנגדות מר עדן אליהו : 1.פגיעה משמעותית באור טבעי, שמש ואוורור. המרפסות מתוכננות להיבנות ישירות מעל דלת היציאה הראשית לגינה וכן מעל שני החלונות המרכזיים והיחידים המצויים בחזית הדרום מערבית של דירתנו 2.פגיעה חמורה בכיווני האוויר ובמקור האור העיקרי של הדירה דירתנו נהנית משני כיווני אוויר בלבד, דרום ומערב. לדירה אין חלונות או פתחי אוורור בכיוונים צפון ומזרח, ומשכך עיקר האור הטבעי והאוורור של הדירה מבוססים על החזית הדרומית והדרום מערבית 3.פגיעה קשה בפרטיות המרפסות המתוכננות מעל ובסמוך מאוד לאזור הישיבה והיציאה לגינה הפרטית שלנו ,באופן שיוצר פגיעה ישירה בפרטיות בני הבית 4.פגיעה בזכות הקניין וההנאה מהשטח הפרטי שטח הגינה והמרפסת הצמודים לדירתנו מהווים חלק מהנכס הפרטי הרשום בטאבו. הקמת מרפסת מעל שטח זה יוצרת בפועל תחושת קירוי וסגירה של השטח הפרטי שלנו, תוך פגיעה מהותית בזכות ההנאה והשימוש הסביר בקניין, מדובר בשינוי מהותי באופי השטח ובאופן השימוש בו לעומת המצב הקיים במשך שנים 5.ירידת ערך צפויה לדירה

		הפגיעה באור, באוויר, בפרטיות ובאופי השטח החיצוני צפויה לגרום גם לירידת ערך ממשית של דירתנו 6.פגם מהותי בהדמיה ובסימון הדירות בבקשה לאחר בדיקת המסמכים וההדמיות שצורפו לבקשה, נמצא כי קיימת אי התאמה מהותית בין המצב בפועל לבין הסימון המופיע בשרטוטים ובהדמיה שהוגשו לוועדה 7.היעדר הצדקה תכנונית לפגיעה החריגה בדירת הקרקע 8.פגיעה באיכות החיים ובשימוש הסביר בנכס 9.יצירת הצללה קבועה לאורך שעות היום 10.חשש ממשי להחמרת בעיות ניקוז והצפות קיימות 11.פגיעה מהותית בערך דירת הקרקע ובמאפייניה הייחודיים 12.חוסר איזון מהותי בין זכויות הצדדים עיקרי ההתנגדות מר ויצמן נגר: 1.ליקויים בפרסום 2. ליקויים משמעותיים בתכנית - התכנית לא תואמת את המצב בפועל 3. למבקשי ההיתר יש כיום מרפסות– 4. בעיות ניקוז 5. פגיעה בפרטיות בתוך הדירה של המתנגד– 6. הסתרת אור השמש הטבעי מכיוון מערב 7. סיכון הנדסי 8. רעש ולכלוך, פגיעה בערך הדירה, איכות החיים וערך הקניין ההתנגדות המלאה והמסמכים הנלווים סרוקים בא.א של הבקשה תיקונים ע״פ הערות הרמוניקה a

חוות דעת תכנונית	07/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/24/01 תחילת תוקף: 01/02/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3407 תוקף 23/05/1985 אזור מגורים 2 3080 תוקף 29/12/1983 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה איננה כוללת התייחסות לסעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: קיימים נספחי בינוי בקנ"מ 500:1. קיים תשריט בקנ"מ 500:1 שלביות ביצוע: אין התיחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי.

		קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/6803 שהוגש מיום 30/10/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגה מקווי הבניין המאושרים לעניין המרפסות הפונות לחזית דרומית. בחינת המרפסות בהתאם לתקנות תפורט בסעיף מרפסות מטה. מס' קומות / יח"ד / גובה: בבקשה מוצעות מרפסות זיז. אין נגיעה בגובה, מס' קומות או יח"ד. שטחי בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטח מרפסת. ראה פירוט בסעיף מרפסות. מרפסות זיז: מוצעות 2 מרפסות זיז הפונות לחזית דרומית. בבנין נשוא הבקשה קיים היתר אשר הופק בתאריך 21/11/2016 ובו אושרו מרפסות ותכניות צל. המרפסת במפלס 2.80- מבוקשת כמימוש לתכנית צל שאושרה בתיק מס' 2012/682 המרפסת במפלס 5.60- מבוקשת בשנית, כאשר תוקף ההיתר שבה אושרה פג. (כאמור 21/11/2016) להלן בחינת המרפסות בהתאם לתקנות: שטח: כ- 12 מ"ר. המרפסות מוצעות אחת מעל השניה, כך שהעליונה מקרה את התחתונה. ע"פ התקנות שטח מותר למרפסת מקורה עד 12 מ"ר. (או עד 14 מ"ר בחישוב ממוצע 12 מ"ר ליח"ד), מרפסת לא מקורה ללא הגבלה בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות.

		שטח המרפסות המוצעות עומד בנדרש. עומק: כ-1.60 מ' , תכניות בהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ,ניתן לאשר מעל עומק זה בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בהליך פתיחת הבקשה לעניין עומק מרפסת העולה על 1.5 מ' מעבר לקו בניין. כמו כן יש לעמוד בפרמטרים של שטח ומרווח. מרווח: ע"פ התקנות לחזית אחורית ניתן לחרוג בכפוף לפרסום הקלה בשיעור של עד 40% או 2 מ' הקטן מבינהם. המרפסות חורגות לחזית אחורית במרווח משתנה בהתאם לקוי הבניין. המרווח הקיים הינו 5 מ' (40%=2 מ') – מוצעת חריגת מרפסת במרווח כ 1.6 מ', עומד במותר. המרווח הקיים הינו כ-4 מ' (1.6 מ') - מוצעת חריגת מרפסת במרווח כ 60 ס"מ, עומד במותר. צמד: ע"פ נוהל האגף נדרש להציע צמד מרפסות. מוצעות בבקשה צמד מרפסות אחת מעל השניה. כמו כן כפי שנרשם לעיל בהיתר מס' 2012/682 שהופק בתאריך 21/11/2016 אושרו 8 מרפסות בחזית זו, כאשר בפועל נבנתה מרפסת אחת במפלס 0.00+- קיימת עמידה בצמד הנדרש. ע"פ הנחית מנהל האגף מר יואל שבת יש לציין בהיתר הבניה כי על המרפסות המוצעות להיבנות בהינף אחד. תכנית צל: מוצגות תכניות צל לכלל הדיירים אשר פורסמו בהליך פתיחת הבקשה. מרפסות הצל זהות במדויק למרפסות המבוקשות כעת. יצוין כפי שהורחב לעיל כי המרפסות המוצעות הינן מימוש של תכנית צל / היתר שפג תקפו מתיק מס' 2012/682

		תנאים טרם דיון: איכות סביבה- סומן כלא שייך ע"י המערכת שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 19/05/2026 ע"י ענבל כהנה ליקויים טכניים: ע"פ בחינה מול הקיים בשטח ניראה כי המרפסת הקיימת בחזית משורטטת במפלס מוטעה. יש למקם כפי הקיים בשטח במפלס 0.00-+ התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות מתנגד 1: מר נגר ויצמן ת.ז 053362547 מתנגד 2: מר אליהו עדן ת.ז 312263395 המתנגדים הינם בעלי דירות הקרקע אשר עיקרי ההתנגדות מר עדן אליהו: 1.פגיעה משמעותית באור טבעי, שמש ואוורור. המרפסות מתוכננות להיבנות ישירות מעל דלת היציאה הראשית לגינה וכן מעל שני החלונות המרכזיים והיחידים המצויים בחזית הדרום מערבית של דירתנו 2.פגיעה חמורה בכיווני האוויר ובמקור האור העיקרי של הדירה דירתנו נהנית משני כיווני אוויר בלבד, דרום ומערב. לדירה אין חלונות או פתחי אוורור בכיוונים צפון ומזרח, ומשכך עיקר האור הטבעי והאוורור של הדירה מבוססים על החזית הדרומית והדרום מערבית 3.פגיעה קשה בפרטיות המרפסות המתוכננות מעל ובסמוך מאוד לאזור הישיבה והיציאה לגינה הפרטית שלנו ,באופן שיוצר פגיעה ישירה בפרטיות בני הבית 4.פגיעה בזכות הקניין וההנאה מהשטח הפרטי שטח הגינה והמרפסת הצמודים לדירתנו מהווים חלק מהנכס הפרטי הרשום בטאבו. הקמת מרפסת מעל שטח זה יוצרת

		בפועל תחושת קירוי וסגירה של השטח הפרטי שלנו, תוך פגיעה מהותית בזכות ההנאה והשימוש הסביר בקניין, מדובר בשינוי מהותי באופי השטח ובאופן השימוש בו לעומת המצב הקיים במשך שנים 5.ירידת ערך צפויה לדירה הפגיעה באור, באוויר, בפרטיות ובאופי השטח החיצוני צפויה לגרום גם לירידת ערך ממשית של דירתנו 6.פגם מהותי בהדמיה ובסימון הדירות בבקשה לאחר בדיקת המסמכים וההדמיות שצורפו לבקשה, נמצא כי קיימת אי התאמה מהותית בין המצב בפועל לבין הסימון המופיע בשרטוטים ובהדמיה שהוגשו לוועדה 7.היעדר הצדקה תכנונית לפגיעה החריגה בדירת הקרקע 8.פגיעה באיכות החיים ובשימוש הסביר בנכס 9.יצירת הצללה קבועה לאורך שעות היום 10.חשש ממשי להחמרת בעיות ניקוז והצפות קיימות 11.פגיעה מהותית בערך דירת הקרקע ובמאפייניה הייחודיים 12.חוסר איזון מהותי בין זכויות הצדדים עיקרי ההתנגדות מר ויצמן נגר: 1.ליקויים בפרסום 2. ליקויים משמעותיים בתכנית - התכנית לא תואמת את המצב בפועל 3. למבקשי ההיתר יש כיום מרפסות– 4. בעיות ניקוז 5. פגיעה בפרטיות בתוך הדירה של המתנגד– 6. הסתרת אור השמש הטבעי מכיוון מערב 7. סיכון הנדסי 8. רעש ולכלוך, פגיעה בערך הדירה, איכות החיים וערך הקניין ההתנגדות המלאה והמסמכים הנלווים סרוקים בא.א של הבקשה

		תיקונים ע"פ הערות הרמוניקה a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/05/2026	הקלה מנספח בינוי למרפסות בעומק עד 1.75 מ''' הקלה למרפסת בחזית אחורית בעומק 1.60 מ''' אשר מהווה שמירה של עד 40% מהמרווח בחזית אחורית

<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

בהתאם למהות הבקשה וההתנגדות המצורפת.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים:

צמד:

ע"פ נוהל האגף נדרש להציע צמד מרפסות.

מוצעות בבקשה צמד מרפסות אחת מעל השניה.

כמו כן כפי שנרשם לעיל בהיתר מס' 2012/682 שהופק בתאריך 21/11/2016 אושרו 8 מרפסות בחזית זו,

כאשר בפועל נבנתה מרפסת אחת במפלס 0.00+-

קיימת עמידה בצמד הנדרש.

ע"פ הנחית מנהל האגף מר יואל שבת יש לציין בהיתר הבניה כי על המרפסות המוצעות להיבנות בהינף אחד.

ליקויים טכניים:

ע"פ בחינה מול הקיים בשטח ניראה כי המרפסת הקיימת בחזית משורטטת במפלס מוטעה.

יש למקם כפי הקיים בשטח במפלס 0.00+

התנגדויות:

ע"פ נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות

מתנגד 1: מר נגר ויצמן ת.ז 053362547

מתנגד 2: מר אליהו עדן ת.ז 312263395

המתנגדים הינם בעלי דירות הקרקע אשר

עיקרי ההתנגדות מר עדן אליהו:

1.פגיעה משמעותית באור טבעי, שמש ואוורור.

המרפסות מתוכננות להיבנות ישירות מעל דלת היציאה הראשית לגינה וכן מעל שני החלונות המרכזיים והיחידים המצויים בחזית הדרום מערבית של דירתנו

2.פגיעה חמורה בכיווני האוויר ובמקור האור העיקרי של הדירה

דירתנו נהנית משני כיווני אוויר בלבד, דרום ומערב. לדירה אין חלונות או פתחי אוורור בכיוונים צפון ומזרח, ומשכך עיקר האור הטבעי והאוורור של הדירה מבוססים על החזית הדרומית והדרום מערבית

3.פגיעה קשה בפרטיות

המרפסות המתוכננות מעל ובסמוך מאוד לאזור הישיבה והיציאה לגינה הפרטית שלנו ,באופן שיוצר פגיעה ישירה בפרטיות בני הבית

4.פגיעה בזכות הקניין וההנאה מהשטח הפרטי

שטח הגינה והמרפסת הצמודים לדירתנו מהווים חלק מהנכס הפרטי הרשום בטאבו. הקמת מרפסת מעל שטח זה יוצרת בפועל תחושת קירוי וסגירה של השטח הפרטי שלנו, תוך פגיעה מהותית בזכות ההנאה והשימוש הסביר בקניין, מדובר בשינוי מהותי באופי השטח ובאופן השימוש בו לעומת המצב הקיים במשך שנים

5.ירידת ערך צפויה לדירה

הפגיעה באור, באוויר, בפרטיות ובאופי השטח החיצוני צפויה לגרום גם לירידת ערך ממשית של דירתנו

6.פגם מהותי בהדמיה ובסימון הדירות בבקשה

לאחר בדיקת המסמכים וההדמיות שצורפו לבקשה, נמצא כי קיימת אי התאמה מהותית בין המצב בפועל לבין הסימון המופיע בשרטוטים ובהדמיה שהוגשו לוועדה

7.היעדר הצדקה תכנונית לפגיעה החריגה בדירת הקרקע

8.פגיעה באיכות החיים ובשימוש הסביר בנכס

9.יצירת הצללה קבועה לאורך שעות היום

10.חשש ממשי להחמרת בעיות ניקוז והצפות קיימות

11.פגיעה מהותית בערך דירת הקרקע ובמאפייניה הייחודיים

12.חוסר איזון מהותי בין זכויות הצדדים

עיקרי ההתנגדות מר ויצמן נגר:

1.ליקויים בפרסום

2. ליקויים משמעותיים בתכנית - התכנית לא תואמת את המצב בפועל

3. למבקשי ההיתר יש כיום מרפסות–

4. בעיות ניקוז

5. פגיעה בפרטיות בתוך הדירה של המתנגד–

6. הסתרת אור השמש הטבעי מכיוון מערב

7. סיכון הנדסי

8. רעש ולכלוך, פגיעה בערך הדירה, איכות החיים וערך הקניין

ההתנגדות המלאה והמסמכים הנלווים סרוקים בא.א של הבקשה

תיקונים ע״פ הערות הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2011/0024.01**
מספר סידורי	**13**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת קומה מוצעת+ גג רעפים, ח.מחוזק ובניית מרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**נתנאל צארום**
עורך הבקשה	**גברת מרקס בתיה**
מתכנן השלד	**מהנדס בורושובסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**2**

כתובת האתר

ברניקי 8 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות בבסיסו.

ע"פ נסח הטאבו קיימות 4 תתי חלקות בעלי כניסות נפרדות לכל תת חלקה.

הבניין כאמור ברחוב ברניקי 8.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 3 :

במפלס 3.00+

מבוקש שינויים בפתחים, וכן מוצעת הרחבת / הכשרת מרפסת קיימת בכ- 40 ס״מ.

במפלס 6.00+

מוצעת תוספת קומה הכוללת מערך חדרים, ח. מחוזק ומרפסות זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת ח.מחוזק מעבר לקווי בנין, ע״ג קונטור קיים

תוספת מרפסת זיזית מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין

הקלה לתוספת בניה בשטח 5% משטח החלקה עבור השלמת גג, בחלק היחסי

תוספת קומה וגג רעפים תוספת בניה בשטח % 2.5 משטח החלקה בחלק היחסי

הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי

בנית קיר ללא פתחים 30%, וקיר עם פתחים 10%

בניה עד 125 מ״ר ולא בניה במסגרת קווי הבנין

חיפוי באבן כדג׳׳׳ הקיים בתוספת דירה זו ולא באבן פראית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 22/04/2025

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 72

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 להיתר בניה בתנאים	16/09/2026	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית	06/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2696 תחילת תוקף: 28/08/1980 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בועדת משנה מתאריך 03/12/2025 וקוד ההחלטה שהתקבל היה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. כחלק מהשלמת התנאים טרם מעבר לגורמים התקבלה החלטה כי: "היות ובפועל הבקשה הנוכחית מבטלת את קוו החלוקה השווה להבטחת 3 קומות בכל חתך, דבר המאפשר לכלל הדיירים להוסיף קומה לדירתם כולל לדיירי קמת הקרקע להוספת בינוי בקומת מרתף, לפיכך, יושלמו 100% חתימות כלל בעלי דירות הקרקע ע"ג נוסח שיאושר קודם ע"י ראש הצוות (לרבות אישור עו"ד לחתימה) כך שממנו יהיה מובן לדיירי קומת הקרקע שלא יוכלו לבנות בעתיד קומה נוספת לדירתם כקומת מרתף לצורך מימוש זכויותיהם. או לחילופין, הבינוי המוצע בגג יצומצם כך שיאפשר קוו חלוקה זהה ויאפשר בינוי בנפח זהה לקומה נוספת במרתף עבור דיירי קומת הקרקע – כלל החתימות נדרשות כתנאי להעברה לגורמים ." בעקבות החלטה זו פנתה ע"ב עם מסמכים והצהרת עו"ד המוכיחים כי קיים הסכם בין דירת המבקש לדירת הקרקע שתחתיו בו התבצע חלוקה בין בעלי הדירות כך שבעלי דירת הקרקע של מר ימין (ק.קרקע) יבנו במפלס קומת הקרקע בלבד בגינה הגינה הצמודה לדירה ומר ימין ויתר על זכויותיו בגג. עו"ד מצהירה כי ההסכם המצורף מהווה הסכמה קינינית מחייבת. הנושא הובא להכרעתה של עו"ד אילנית מיכאלי אשר נתנה את אישורה לנושא, סרוק בא.א של הבקשה.

		מעבר לכך ע״ב הציג חישוב בו נמצא כי שכן ימני בקרקע ניצל את המאושר לו ואף יותר בעבירה. וכן שכן ימני בקומה א׳ חתם על הבקשה בפתיחת התיק. למען הסדר הטוב בשל שינוי / השלמת התנאים לענין 100% הנדרשים, עולה התיק לדיון חוזר ולאישור הנ״ל. להלן התיחסות לנדרש בתיקון ע״פ החלטת הוועדה: קווי בניין: קווי הבניין המסומנים ע״ג ההרמוניקה אינם מוטמעים במלואם ויש להשלים בהתאם למפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. קוי הבניין החסרים הינם ע״ג המבנה הקיים כך שניתן לבצע בחינה אודות החריגות. יש להדגיש כמענה לפניית ע״ב, שקוו הבניין לא סומן במלואו ע״ג ההרמוניקה שנידונה בוועדה ואשר סרוקה בא.א., מרפסת גג ומרפסת מערבית חורגות מקוו הבניין, לפיכך יש לסמן באופן מלא ומדויק ע״ג כלל תכניות הקומות לבדיקה ובמידת הצרך לצמצם לעמידה בתקנות. קוי הבניין סומנו כנדרש. מפלס 6.00+ עבור קיר עם פתחים מותרת חריגה של עד 10% מהמרווח ושמירה על 2.7 מ׳ מגבול החלקה. ע״פ נוהל האגף מרפסת גג נבחנת בהתאם לקיר עם פתחים, כאשר 10% במקרה הנוכחי הינו 40 ס״מ, המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות וצמצומה לחריגה המותרת איננה ישימה, יש להסיר מהבקשה, בתגובה לפניית ע״ב יש לחדד שגם גג קיים שקודם לכן לא הופק היתר בגין השימוש בו כמרפסת גג, יש לבחון כקיר ללא פתחים לעניין חריגה מקוו בנין. הוסרה מרפסת הגג שלא עמדה בתקנות. יצוין כי פורסמה הקלה בנושא חריגות מקו הניין, ההקלה אינה רלוונטית יש להסיר מטבלת ההקלות. ההקלה תוקנה כנדרש.

		מס' קומות: ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יחולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. בבקשה מוצעת תוספת קומה מלאה ללא התייחסות והתחשבות בקו שוויון עבור תכנון ומיצוי עתידי לדירה בקומה א' ולדירות בקומת קרקע כפי הנדרש במדיניות. יש להציג כנדרש ע"פ המפורט לעיל בתחילת ההחלטה כאשר היות ומותר ע"פ תכנית 2 קומות בלבד אזי ניתן לבקש בהקלה קומה אחת בלבד לפיכך ע"פ משיניות האגף יש סמן קוו חלוקה שווה ותכנית צל רלוונטית הן לדיירי קומה א' וגם לדיירי קומת קרקע או לחילופין החתמת דיירי קומת הקרקע על תצהיר כאמור בתחילת ההחלטה. כאמור הנושא נבחן והתקבלה חוו"ד של עו"ד אילנית מיכאלי. ש. עיקרי: מכח 5% השלמת דירת גג: לאור תכנית מס' 1454198 שאושרה ביום 19/05/2025: "על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים (שבתכנית המתאר) יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול להינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה,

		באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת.״ ע״פ מדיניות האגף: שיפור אדריכלי: מודגש בזאת כי אישור בקשה להשלמת דירת גג מותנה בחוות דעת תכנונית של מהנדס העיר או מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי .ועל כן יש לקבל את אישור הממונה בכל בקשה להיתר בניה אשר מבוקשת מכוח השלמת דירת גג בעניין קיומו של שיפור אדריכלי לבניין . הערה חשובה :במצב של תמונת מראה, כאשר הבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות, שיפור אדריכלי יתקיים רק במידה והבקשה לבינוי מכוח השלמת דירת גג כוללת בינוי עבור 2 הדירות. בבקשה הנוכחית מוצעת תוספת עבור דירת המבקש בלבד, כאשר המוצע אינו עומד במדיניות המפורטת לעיל. היות וכך נדרש או לצרף את המבקש ואז יידרש אישור מנהל האגף לבקשה או להסיר את השטח שהינו מכח 5% השלמת דירת גג. הבקשה תוקנה וכעת כוללת שטח עיקרי מכח התב״ע 6% ו- 2.5% בלבד, ללא שלמת דירת גג. יצוין כי עבור השלמת דירת גג לא נדרשים בפרסום הקלה ככל ואין נספח. יש להסיר את ההקלה טבלת ההקלות, ההקלה הוסרה כנדרש. הערה: כפי שהורחב לעיל בסעיף מס׳ קומות יש לתת התייחסות לקו שוויון כך שבכל מקרה יידרש לצמצם את השטח המוצע. הורחב לעיל נושא קו השוויון. לסיכום: סה״כ שטח מותר מכח התב״ע + 6% + 2.5%: 42.44 + 9.06 + 3.77 = 55.27 מ״ר הבקשה תוקנה כנדרש וכעת: סה״כ מוצע: 55.24 מ״ר <55.27 , עומד בנדרש. קיזוז עובי קירות: לא ניתן לקזז ביציאות / קירות ח. מחוזק תוקן כנדרש.

דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/12/2025	כאשר הוועדה החליטה שאין צורך בשלב זה למשלוח הודעות בכפוף לתיקונים ולתיקונים כמפורט להלן: יש להציג תכנית צל זהה בגג לצד השני וחתימה פוזיטיבית של השכן הרלוונטי. היות ובפועל הבקשה הנוכחית מבטלת את קוו החלוקה השווה להבטחת 3 קומות בכל חתך, דבר המאפשר לכלל הדיירים להוסיף קומה לדירתם כולל לדיירי קמת הקרקע להוספת בינוי בקומת מרתף, לפיכך, יושלמו 100% חתימות כלל בעלי דירות הקרקע ע"ג נוסח שיאושר קודם ע"י ראש הצוות (לרבות אישור עו"ד לחתימה) כך שממנו יהיה מובן לדיירי קומת הקרקע שלא יוכלו לבנות בעתיד קומה נוספת לדירתם כקומת מרתף לצורך מימוש זכויותיהם. או לחילופין, הבינוי המוצע בגג יצומצם כך שיאפשר קוו חלוקה זהה ויאפשר בינוי בנפח זהה לקומה נוספת במרתף עבור דיירי קומת הקרקע – כלל החתימות נדרשות כתנאי להעברה לגורמים . קווי בניין: קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מוטמעים במלואם ויש להשלים בהתאם למפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. קוי הבניין החסרים הינם ע"ג המבנה הקיים כך שניתן לבצע בחינה אודות החריגות. יש להדגיש כמענה לפניית ע"ב, שקוו הבניין לא סומן במלואו ע"ג ההרמוניקה שנידונה בוועדה ואשר סרוקה בא.א., מרפסת גג ומרפסת מערבית חורגות מקוו הבניין, לפיכך יש לסמן באופן מלא ומדויק ע"ג כלל תכניות הקומות לבדיקה ובמידת הצרך לצמצם לעמידה בתקנות. מפלס 6.00+ עבור קיר עם פתחים מותרת חריגה של עד 10% מהמרווח ושמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה. ע"פ נוהל האגף מרפסת גג נבחנת בהתאם לקיר עם פתחים, כאשר 10% במקרה הנוכחי הינו 40 ס"מ, המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות וצמצומה לחריגה המותרת איננה ישימה, יש להסיר מהבקשה, בתגובה לפניית ע"ב יש לחדד שגם גג קיים שקודם לכן לא הופק היתר בגין השימוש בו כמרפסת גג, יש לבחון כקיר ללא פתחים לעניין חריגה מקוו בנין. .

		יצוין כי פורסמה הקלה בנושא, ההקלה אינה רלוונטית יש להסיר מטבלת ההקלות. מס׳ קומות: ע״פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יחולו מעבר לאמור בתב״ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב״ע החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות לעניין מס׳ הקומות. ע״פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע״פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע״פ מדיניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א׳ וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. בבקשה מוצעת תוספת קומה מלאה ללא התייחסות והתחשבות בקו שוויון עבור תכנון ומיצוי עתידי לדירה בקומה א׳ ולדירות בקומת קרקע כפי הנדרש במדיניות. יש להציג כנדרש ע״פ המפורט לעיל בתחילת ההחלטה כאשר היות ומותר ע״פ תכנית 2 קומות בלבד אזי ניתן לבקש בהקלה קומה אחת בלבד לפיכך ע״פ משיניות האגף יש סמן קוו חלוקה שווה ותכנית צל רלוונטית הן לדיירי קומה א׳ וגם לדיירי קומת קרקע או לחילופין החתמת דיירי קומת הקרקע על תצהיר כאמור בתחילת ההחלטה. ש. עיקרי: מכח 5% השלמת דירת גג: לאור תכנית מס׳ 1454198 שאושרה ביום 19/05/2025: ״על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים (שבתכנית המתאר) יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה

כמצוין לעיל, יכול להינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת.״ ע״פ מדיניות האגף: שיפור אדריכלי: מודגש בזאת כי אישור בקשה להשלמת דירת גג מותנה בחוות דעת תכנונית של מהנדס העיר או מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי .ועל כן יש לקבל את אישור הממונה בכל בקשה להיתר בניה אשר מבוקשת מכוח השלמת דירת גג בעניין קיומו של שיפור אדריכלי לבניין . הערה חשובה :במצב של תמונת מראה, כאשר הבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות, שיפור אדריכלי יתקיים רק במידה והבקשה לבינוי מכוח השלמת דירת גג כוללת בינוי עבור 2 הדירות. בבקשה הנוכחית מוצעת תוספת עבור דירת המבקש בלבד, כאשר המוצע אינו עומד במדיניות המפורטת לעיל. היות וכך נדרש או לצרף את המבקש ואז יידרש אישור מנהל האגף לבקשה או להסיר את השטח שהינו מכח 5% השלמת דירת גג. יצוין כי עבור השלמת דירת גג לא נדרשים בפרסום הקלה ככל ואין נספח. יש להסיר את ההקלה טבלת ההקלות הערה: כפי שהורחב לעיל בסעיף מס׳ קומות יש לתת התייחסות לקו שוויון כך שבכל מקרה יידרש לצמצם את השטח המוצע. לסיכום: סה״כ שטח מותר מכח התב״ע + 6% + 2.5%: 42.44 + 9.06 + 3.77 = 55.27 מ״ר סה״כ מוצע: 58.03 מ״ר > 55.27 , מתקבלת חריגה, נדרש לצמצם ולוודא עמידה בקו השווין. קיזוז עובי קירות: לא ניתן לקזז ביציאות / קירות ח. מחוזק יצוין שהתקבלה פניה מעורכת הבקשה עבור חברי הוועדה ואשר הוועדה התייחסה אליה בהחלטתה לעיל. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע״ג הרמוניקה a		

בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	19/11/2025	משלוח הודעות תקנה 36 הבקשה נדרשת בתקנה 36 משלוח הודעות וזאת עבור תכנית צל החסרה לדירה בקומת הקרקע. ניתן להמיר את משלוח ההודעות בהחתמה של 100% בעלי החלקה. טרם ביצוע הליך פרסומי יש לתקן בהתאם למפורט מטה קווי בניין : קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מוטמעים במלואם ויש להשלים בהתאם למפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. קוי הבניין החסרים הינם ע"ג המבנה הקיים כך שניתן לבצע בחינה אודות החריגות. מפלס 6.00+ עבור קיר עם פתחים מותרת חריגה של עד 10% מהמרווח ושמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה. ע"פ נוהל האגף מרפסת גג נבחנת בהתאם לקיר עם פתחים, כאשר 10% במקרה הנוכחי הינו 40 ס"מ, המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות וצימצומה לחריגה המותרת איננה ישימה, יש להסיר מהבקשה. יצויין כי פורסמה הקלה בנושא, ההקלה אינה רלוונטית יש להסיר מטבלת ההקלות. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

		בבקשה מוצעת תוספת קומה מלאה ללא התיחסות והתחשבות בקו שוויון עבור תכנון ומיצוי עתידי לדירה בקומה א' כפי הנדרש במדניות. יש להציג כנדרש ולצאת לתקנה 36 / 100% חתימות. ש. עיקרי: מכח 5% השלמת דירת גג: לאור תכנית מס' 1454198 שאושרה ביום 19/05/2025: "על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים (שבתכנית המתאר) יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. 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." ע"פ מדניות האגף: שיפור אדריכלי: מודגש בזאת כי אישור בקשה להשלמת דירת גג מותנה בחוות דעת תכנונית של מהנדס העיר או מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי .ועל כן יש לקבל את אישור הממונה בכל בקשה להיתר בניה אשר מבוקשת מכוח השלמת דירת גג בעניין קיומו של שיפור אדריכלי לבניין . הערה חשובה :במצב של תמונת מראה, כאשר הבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות, שיפור אדריכלי יתקיים רק במידה והבקשה לבינוי מכוח השלמת דירת גג כוללת בינוי עבור 2 הדירות. בבקשה הנוכחית מוצעת תוספת עבור דירת המבקש בלבד, כאשר המוצע אינו עומד במדניות המפורטת לעיל. היות וכך נדרש או לצרף את המבקש ואז ידרש אישור מנהל האגף לבקשה או להסיר את השטח שהינו מכח 5% השלמת דירת גג. יצויין כי עבור השלמת דירת גג לא נדרשים בפרסום הקלה ככל ואין נספח. יש להסיר את ההקלה טבלת ההקלות הערה:

		כפי שהורחב לעיל בסעיף מס׳ קומות יש לתת התיחסות לקו שוויון כך שבכל מקרה יידרש לצמצם את השטח המוצע. לסיכום: סה״כ שטח מותר מכח התב״ע + 6% + 2.5%: 42.44 + 9.06 + 3.77 = 55.27 מ״ר סה״כ מוצע: 58.03 מ״ר > 55.27 , מתקבלת חריגה, נדרש לצמצם ולוודא עמידה בקו השווין. קיזוז עובי קירות: לא ניתן לקזז ביציאות / קירות ח. מחוזק יש לתקן את הליקויים המופיעים ע״ג הרמוניקה a
חוות דעת תכנונית	13/11/2025	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 2696 תחילת תוקף: 28/08/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: 2696 תוקף 28/08/1980 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה.

		סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח 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: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין 2024/6669 שהוגש מיום 26/09/2024 ע״י המח׳ למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין הגדלת פתח בחזית מזרחית, הגדלת / הכשרת מרפסת זיז, תוספת קומה החורגת חלקה מקוי הבניין, וכן חריגה של מרפסות גג וח. מחוזק. קווי הבניין המסומנים ע״ג ההרמוניקה אינם מוטמעים במלואם ויש להשלים בהתאם למפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. קוי הבניין החסרים הינם ע״ג המבנה הקיים כך שניתן לבצע בחינה אודות החריגות. תוספת הקומה החדשה מוצעת ע״ג בינוי קיים. להלן בחינת החריגות ע״פ חלוקה למפלסים: מפלס 3.00+ בחזית מזרחית / דרומית -ניראה כי מוצעים פתחים חדשים כאשר בבחינה מול היתר קודם ניראה הפתחים אינם משתנים

		מהותית, לתשומת לב ע״ב. בכל מקרה הפתחים הינם בתחום קו הבניין . חזית מערבית קדמית– מוצעת להכשרה חלק ממרפסת, וכן מוצעת הגדלת מרפסת קיימת. התוספת המוצעת הינה ברוחב 40 ס״מ, סה״כ רוחב מרפסת הינו כ-165 ס״מ מקו הבניין. בחינת המרפסת ע״פ התקנות: שטח- כ-12 מ״ר, המרפסת הינה פתוחה ללא קירוי, אין הגבלה בשטח. סה״כ השטח המתקרה בקומה התחתונה עומד במותר (עד 12 מ״ר) עומק-165 ס״מ – ע״פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ׳, מעבר לעומק זה ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה ובעמידה בשטח ומרווח. פורסמה הקלה בנושא וקיימת עמידה במרווח, ראה פירוט מטה. מרווח- 165 ס״מ כאשר ע״פ התקנות מותרת חריגה מקו בניין בחזית קידמית בכפוף לפרסום הקלה 40% או 2 מ׳ הקטן מבינהם. 40% =כ- 192 ס״מ > 165 ס״מ, קיימת עמידה במותר. צמד: לדירת השכן קיימת מרפסת אשר סגורה בקירוי שאיננו בהיתר ומסומנת בצהוב להריסה לא כלול בהיתר זה. המרפסת מהווה צמד למבוקש כעת. תכנית צל: קיימות מרפסות לדירה הצמודה לדירת המבקש, והקומה הראשונה הינה קומת קרקע. מפלס 6.00+ מוצעת תוספת קומה החורגת לחזית צפונית הן בבינוי בקיר אטום , בח. מחוזק ובמרפסת גג. ע״פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לחזית צידית בקיר ללא פתחים תוך שמירה על 2.7מ׳ מגבול החלקה. חריגת הבינוי עומדת במותר. עבור קיר עם פתחים מותרת חריגה של עד 10% מהמרווח ושמירה על 2.7 מ׳ מגבול החלקה. ע״פ נוהל האגף מרפסת גג נבחנת בהתאם לקיר עם פתחים, כאשר 10% במקרה הנוכחי הינו 40 ס״מ, המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות וצימצומה לחריגה המותרת איננה ישימה, יש להסיר מהבקשה. יצויין כי פורסמה הקלה בנושא, ההקלה אינה רלוונטית יש להסיר מטבלת ההקלות. מוצע ח.מחוזק החורג מקו הבניין ומוצע ע״ג בינוי קיים בהיתר, אין מניעה לאשר. מס׳ קומות:

		ע״פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב״ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב״ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס׳ הקומות. ע״פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע״פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע״פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א׳ וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. בבקשה מוצעת תוספת קומה מלאה ללא התיחסות והתחשבות בקו שוויון עבור תכנון ומיצוי עתידי לדירה בקומה א׳ כפי הנדרש במדניות. יש להציג כנדרש ולצאת לתקנה 36 / 100% חתימות. מס׳ יח״ד: ע״פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) ״לא תותר בניה שיש בה תוספת יח״ד בגין תוספת בניה״. בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא שינוי במס׳ יח״ד. גובה בניה: גובה מותר לבניה ע״פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ׳ מבוקשת תוספת קומה כאשר תכנון תקרת הגג הינו ע״י קירוי גג רעפים במפלס סופי של 11.32 מ׳. הגובה אינו תואם את המותר בתכנית המתאר אך פורסמה הקלה אודות קירוי הגג וכן מופיע בתיאור הבקשה. מבחינת הקיים בסביבת מבנה נשוא הבקשה ניראה כי קיימות תוספות אשר להן גג רעפים כך שהמוצע משתלב בקיים ואינו חריג / מהווה מפגע אדריכלי. שטחי בניה: ש. עיקרי:

		ע״פ הוראות התכנית בסעיף 8 ג׳: חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ״ר(פרט לחלקות 102 103 105 בגוש 30171) זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ״ר, הכל לפי הנמוך ביותר. ע״פ דברי הסבר של ע״ב השטח המוצע הינו מכח התב״ע, דהיינו 125 מ״ר לדירה , הקלה כמותית 6%, הקלה כמותית 2.5% לתוספת קומה, ו-5% השלמת דירת גג. יצויין כי קיימת הפקעה בחלקה אשר ע״ב התחשב בה וחישוב הזכויות בוצע תוך הפחתת שטח ההפקעה. (גם תכנית המדידה / תיק המידע תואם הפחתה זו) להלן פירוט השטח ע״פ מקור הזכויות: מכח תב״ע: כאמור זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קוי הבניין ועד 125 מ״ר הקטן מבינהם. ע״ב פרסם הקלה בנושא זה ומבקש בניה עד 125 מ״ר ולא בניה במסגרת קווי הבנין. דהיינו שלא לפי הקטן מבינהם. שטח קיים: 82.56 מ״ר מותר מכח התב״ע: 125-82.56=42.44 מ״ר מכח 6%: 604*6%=36.24 מ״ר, כאשר ע״פ נסח הטאבו החלק היחסי לתת חלקה 3 (נשואת הבקשה) הינו2/8 דהיינו 2/8*36.24=9.06 מ״ר מכח 2.5%: ע״פ המדניות כאשר קיימת יתרת שטחים מספקת מכח התב״ע עבור קומה נוספת ניתנת אפשרות לקבלת תוספת שטח מכח הקלה לתוספת קומה. 604*2.5/4=3.77 מ״ר מכח 5% השלמת דירת גג: לאור תכנית מס׳ 1454198 שאושרה ביום 19/05/2025: ״על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים (שבתכנית המתאר) יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה

		הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. 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.״ ע״פ מדניות האגף: שיפור אדריכלי: מודגש בזאת כי אישור בקשה להשלמת דירת גג מותנה בחוות דעת תכנונית של מהנדס העיר או מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי .ועל כן יש לקבל את אישור הממונה בכל בקשה להיתר בניה אשר מבוקשת מכוח השלמת דירת גג בעניין קיומו של שיפור אדריכלי לבניין . הערה חשובה :במצב של תמונת מראה, כאשר הבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות, שיפור אדריכלי יתקיים רק במידה והבקשה לבינוי מכוח השלמת דירת גג כוללת בינוי עבור 2 הדירות. בבקשה הנוכחית מוצעת תוספת עבור דירת המבקש בלבד, כאשר המוצע אינו עומד במדניות המפורטת לעיל. היות וכך נדרש או לצרף את המבקש ואז ידרש אישור מנהל האגף לבקשה או להסיר את השטח שהינו מכח 5% השלמת דירת גג. יצויין כי עבור השלמת דירת גג לא נדרשים בפרסום הקלה ככל ואין נספח. יש להסיר את ההקלה טבלת ההקלות הערה: כפי שהורחב לעיל בסעיף מס׳ קומות יש לתת התיחסות לקו שוויון כך שבכל מקרה יידרש לצמצם את השטח המוצע. לסיכום: סה״כ שטח מותר מכח התב״ע + 6% + 2.5%: 42.44 + 9.06 + 3.77 = 55.27 מ״ר סה״כ מוצע: 58.03 מ״ר > 55.27 , מתקבלת חריגה, נדרש לצמצם ולוודא עמידה בקו השווין. ש. שירות: מבוקש ח. מחוזק ראה הרחבה בסעיף מטה.

		ניוד זכויות מצד המבנה אל הגג ושימוש בשטח משותף - תימוכין קיניים: הבקשה נבחנה לעניין התימוכין ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. ח. מחוזק: ע"פ מדניות האגף יש לתת העדפה לממ"ד ע"פ ח. מחוזק, היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששניהם תקינים. בבקשה הנוכחית קיים ממ"ד בקומת הקרקע מפלס 0.00 כאשר התוספת המוצעת כעת הינה במפלס 6.00+ היות וכך מוצע 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. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" התוספת מוצעת באבן מסותת כאשר פורסמה הקלה בנושא וכאשר התוספת המאוחרת שאושרה ונבנתה בחלקה הינה באבן מסותתת. קיזוז עובי קירות: לא ניתן לקזז ביציאות / קירות ח. מחוזק תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל סימון לא שייך ע"י המערכת, בקשה לא רלוונטית לאיכות הסביבה.

		שפ״ע -התקבל אישור מתאריך 27/03/2025 ע״י ענבל כהנה התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע״ג הרמוניקה a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/04/2025	תוספת ח.מחוזק מעבר לקווי בנין, ע״ג קונטור קיים תוספת מרפסת זיזית מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין הקלה לתוספת בניה בשטח 5% משטח החלקה עבור השלמת גג, בחלק היחסי תוספת קומה וגג רעפים תוספת בניה בשטח % 2.5 משטח החלקה בחלק היחסי הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי בנית קיר ללא פתחים 30%, וקיר עם פתחים 10% בניה עד 125 מ״ר ולא בניה במסגרת קווי הבנין חיפוי באבן כדג׳׳׳ הקיים בתוספת דירה זו ולא באבן 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 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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**1995/0533.12**
מספר סידורי	**14**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה לפי תב"ע**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**רוזנהיים הלל אלחנן**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות חן פרנסה רוני**
מתכנן השלד	**בורושנסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**12**

כתובת האתר

דב הוז 10 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4563א	תחילת תוקף	15/09/2011			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1969/232.00 -היתר לתוספות ע"ג הבניין הקיים.

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 4 קומות מעל לקרקע ,בעל גג שטוח וארבע כניסות.

בשכונת גוננים, דב הוז 10.

גוש 30169 חלקה 11.

מוצב מוצע:

קומה א' , מפלסים , 0.00+ 1.50+ :

מוצע הרחבה קומה קיימת ותוספת שטח עיקרי.

קומה ב' , מפלס 1.50 -, 2.80- 3.00-:

מוצעת קומה נוספת כהמשך לדירה 4 מוצע בקומה זו מד רגות פנימיות וממ"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 07/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 11.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	16/09/2026	הבקשה מובאת לאישור היתר בניה בתנאים. בתאריך 24/03/2026 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא משלוח הודעות לפי תקנה 36 לאור האמור לעיל, הבקשה הופנתה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 תום מועד להגשת התנגדויות ב- 16/07/2026 לא התקבלו מתנגדים בתיק לכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור היתר בניה בתנאים..
חוות דעת תכנונית	16/09/2026	

		חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4563א תחילת תוקף: 15/09/2011 ייעוד הקרקע: החלטת וועדה: משלוח הודעות לפי תקנה 36 דברי הסבר: הבקשה מובאת לוועדה נוספת לאישור היתר בניה בתנאים. בתאריך 24/03/2026 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא משלוח הודעות לפי תקנה 36 להלן החלטת הוועדה: הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 02.07.2025 כאשר הוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. עורכת הבקשה פנתה לאגף עם הסבר שכבר חודשים שהנם בתהליכים מול עמידר כאשר מעבירים אותם מאחד לשני, מהנדס עמידר, מחלקה משפטית וכד'...לאור כך מבקשים לצאת ביידוע לעמידר ע"מ לקצר את ההליך. בבדיקה מול מנהל האגף יואל שבת, אישר לאור הנסיבות להחזיר לדיון בכפוף לחו"ד אילנית מיכאלי. בבדיקה מיום 11.03 מול עו"ד מיכאלי, התבלה חוות דעתה לנושא כאשר כתבה (ראה ארכיב אופטי): " מאחר ומדובר בעמידר (זרוע של המדינה) וקשה להשיג חתימתם, אפשר להחזיר לוועדה לשינוי לתקנה 36"

		לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה עם המלצה לתקנה 36 כאמור לעיל. לאור האמור לעיל, הבקשה הופנתה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 תום מועד להגשת התנגדויות ב- 16/07/2026 לא התקבלו מתנגדים בתיק לכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור.
דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36	24/03/2026	הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 02.07.2025 כאשר הוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. עורכת הבקשה פנתה לאגף עם הסבר שכבר חודשים שהנם בתהליכים מול עמידר כאשר מעבירים אותם מאחד לשני, מהנדס עמידר, מחלקה משפטית וכד'...לאור כך מבקשים לצאת ביידוע לעמידר ע"מ לקצר את ההליך. בבדיקה מול מנהל האגף יואל שבת, אישר לאור הנסיבות להחזיר לדיון בכפוף לחו"ד אילנית מיכאלי. בבדיקה מיום 11.03 מול עו"ד מיכאלי, התבלה חוות דעתה לנושא כאשר כתבה (ראה ארכיב אופטי): " מאחר ומדובר בעמידר (זרוע של המדינה) וקשה להשיג חתימתם, אפשר להחזיר לוועדה לשינוי לתקנה 36" לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה עם המלצה לתקנה 36 כאמור לעיל.
הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	12/03/2026	הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 02.07.2025 כאשר הוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית.

		עורכת הבקשה פנתה לאגף עם הסבר שכבר חודשים שהנם בתהליכים מול עמידר כאשר מעבירים אותם מאחד לשני, מהנדס עמידר, מחלקה משפטית וכד'...לאור כך מבקשים לצאת ביידוע לעמידר ע"מ לקצר את ההליך. בבדיקה מול מנהל האגף יואל שבת, אישר לאור הנסיבות להחזיר לדיון בכפוף לחו"ד אילנית מיכאלי. בבדיקה מיום 11.03 מול עו"ד מיכאלי, התבלה חוות דעתה לנושא כאשר כתבה (ראה ארכיב אופטי): " מאחר ומדובר בעמידר (זרוע של המדינה) וקשה להשיג חתימתם, אפשר להחזיר לוועדה לשינוי לתקנה 36" לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה עם המלצה לתקנה 36 כאמור לעיל.
חוות דעת תכנונית	12/03/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4563א תחילת תוקף: 15/09/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ב רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 02.07.2025 כאשר הוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. עורכת הבקשה פנתה לאגף עם הסבר שכבר חודשים שהנם בתהליכים מול עמידר כאשר מעבירים אותם מאחד לשני, מהנדס עמידר, מחלקה משפטית וכד'...לאור כך מבקשים לצאת ביידוע לעמידר ע"מ לקצר את ההליך.

		בבדיקה מול מנהל האגף יואל שבת, אישר לאור הנסיבות להחזיר לדיון בכפוף לחו"ד אילנית מיכאלי. בבדיקה מיום 11.03 מול עו"ד מיכאלי, התבלה חוות דעתה לנושא כאשר כתבה (ראה ארכיב אופטי): " מאחר ומדובר בעמידר (זרוע של המדינה) וקשה להשיג חתימתם, אפשר להחזיר לוועדה לשינוי לתקנה 36" לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה עם המלצה לתקנה 36 כאמור לעיל.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	02/07/2025	הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לפרסם לפי סעיף 149" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות." ו-"הקלה לשלביות ביצוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה." יש להמציא אישור עדכני ממחלקת איכות הסביבה בהתייחס לשינויים שבוצעו בתכנון קומת הקרקע התחתונה. בנוסף, נדרשת הצגת הצהרת מהנדס עדכנית, הכוללת התייחסות להוראות התוכנית בנוגע לחיזוק מבנים ולבקרה הנדסית, וזאת נוכח העובדה כי המבנה נבנה לפני שנת 1980. יש לתקן הערות לפי המפורט להלן: איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024- בבדיקה מול מערכת איכות הסביבה, מופיע כי התקבל אישור בתאריך 11.09.2024 – אך הוא אינו רלוונטי, מאחר והתכנון שאושר על ידם אינו תואם את ההרמוניקה הנוכחית. לפיכך, יש לקבל אישור עדכני מאיכות הסביבה כתנאי להעברה לגורמים.

		אישור חיזוק מבנים: יש להעלות במערכת הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית כתנאי להעברה לגורמים. נוסף על כך, תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. (חוות דעת הנדסית בארכיב האופטי) יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע"ג הרמוניקה b.

בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	17/06/2025	הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לפרסם לפי סעיף 149"
		לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות." ו-"הקלה לשלביות ביצוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה."
		יש להמציא אישור עדכני ממחלקת איכות הסביבה בהתייחס לשינויים שבוצעו בתכנון קומת הקרקע התחתונה.
		בנוסף, נדרשת הצגת הצהרת מהנדס עדכנית, הכוללת התייחסות להוראות התוכנית בנוגע לחיזוק מבנים ולבקרה הנדסית, וזאת נוכח העובדה כי המבנה נבנה לפני שנת 1980.
		יש לתקן הערות לפי המפורט להלן :
		איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024- בבדיקה מול מערכת איכות הסביבה, מופיע כי התקבל אישור בתאריך 11.09.2024 – אך הוא אינו רלוונטי, מאחר והתכנון שאושר על ידם אינו תואם את ההרמוניקה הנוכחית. לפיכך, יש לקבל אישור עדכני מאיכות הסביבה כתנאי להעברה לגורמים.
		אישור חיזוק מבנים : יש להעלות במערכת הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית כתנאי להעברה לגורמים. נוסף על כך, תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. (חוות דעת הנדסית בארכיב האופטי)

		יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע״ג הרמוניקה b.
חוות דעת תכנונית	08/06/2025	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 4563א תחילת תוקף: 15/09/2011

		ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לפרסם לפי סעיף 149" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות." ו-"הקלה לשלביות ביצוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה." -לפי נתוני המערכת, לא הוגשו התנגדויות. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן: סטייה ניכרת: עפ"י תכנית 4563א' סעיף 4.1.2 [ח]: גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית. המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי: בתכנית חל 4563א' נספח בינוי מחייב חלקית , מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה. – התייחסות מפורטת מופיעה בסעיפים הרלוונטים בהמשך. שלביות ביצוע:

		עפ״י תכנית 4563א׳ סעיף 7.1 : ״הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים״ לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה בעניין שלביות ביצוע. - פורסמה הקלה כנדרש. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ״י תב״ע : 1887.29 מ״ר. המוצע 31.84 מ״ר, תואם נספח בינוי בקונטור הבניה. מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ״י תב״ע : 296.62 מ״ר. מוצע : 39.29 מ״ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ״ד במקום שטח עיקרי. סה״כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ״ר – 13.05 מ״ר(לטובת הממ״ד) = 26.24 מ״ר. * המדרגות המוצעות בבקשה לא מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע״ג נספח הבינוי.- לאחר ביצוע התיקונים וצמצום השטחים, מתוכננות מדרגות בתחום התוספת המאושרת בהתאם לנספח. שטח עיקרי מוצע מתחת לכניסה הקובעת הינו 33.66 מ״ר, כולל 1.08 מ״ר שטח ממ״ד עיקרי. מתוך סך השטח העיקרי, 13.52 מ״ר מיועדים לשטח ממ״ד. (20.14 =33.66-13.52) לפיכך, השטח העיקרי (ללא שטח הממ״ד) הינו 20.14 מ״ר. ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ״ד- ראה סעיף ממ״ד.

		ממ״ד: מוצע ממ״ד במפלס 2.97- אין אישור לתכנן ממ״ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ״ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ״ד כמוצע בקומת 0.00+ כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנון ממ״ד בדירתו. - לאחר שנדרש להסיר את תכנון הממ"ד במפלס -2.97, עורך הבקשה ממשיך להציג תכנון ממ"ד בקומה זו. עם זאת, על מנת לאפשר הקמת ממ"ד עתידי בקומה א' לדירה מעל, עורך הבקשה מציג תכנון של כ-70% מקירות הממ"ד העולים למפלס ±0.00 כנדרש. בנוסף מוצג בחתך ב-ב ממ״ד עתידי לשכן בדירה 12 כיוון שהממ״ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדייר יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ״ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס ±0.00. - מאחר ונעשו שינויים בתכנון, ניתן לאשר תכנית צל עבור דירה מס׳ 12. פתחים: פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצג ע״ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע״ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית. -מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים. - פריצת החלון לדלת הזזה הוסרה מהבקשה. כעת מוצעים דלת וחלון בהתאם לדוגמת הפתחים הקיימים. הפתחים המוצעים בהרמוניקה אושרו על ידי ראש הצוות, חנאן. -מוצג ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי.- ריצוף החצרות בחזיתות הצפונית והדרומית הוסר מהבקשה. תנאים טרם דיון: שפ״ע: התקבל אישור מתאריך 20/05/2024.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024- בבדיקה מול מערכת איכות הסביבה, מופיע כי התקבל אישור בתאריך 11.09.2024 – אך הוא אינו רלוונטי, מאחר והתכנון שאושר על ידם אינו תואם את ההרמוניקה הנוכחית. לפיכך, יש לקבל אישור עדכני מאיכות הסביבה כתנאי להעברה לגורמים. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563א'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980 , אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. - יש להעלות במערכת הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית כתנאי להעברה לגורמים. נוסף על כך, תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. (חוות דעת הנדסית בארכיב האופטי) יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע"ג הרמוניקה b.		
הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות. הקלה לשלביות ביצוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה.	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לפרסום לפי 149 לעניין סעיף שלביות ביצוע רק לאחר תיקון הנ"ל הבקשה תשלח לפרסום להלן הליקויים:	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

		סטייה ניכרת: עפ"י תכנית 4563א' סעיף 4.1.2 [ח]: גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית. המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי: בתכנית חל 4563א' נספח בינוי מחייב חלקית , מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה. שלביות ביצוע: עפ"י תכנית 4563א' סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה עניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. גובה בניה: המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו 3.00+, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו 9.00+- עומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי:

		מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ״י תב״ע: 1887.29 מ״ר. המוצע 31.84 מ״ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה . מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ״י תב״ע: 1887.29 מ״ר. מוצע: 39.29 מ״ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ״ד במקום שטח עיקרי. סה״כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ״ר – 13.05 מ״ר(לטובת הממ״ד) = 26.24 מ״ר. * המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע״ג נספח הבינוי. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ״ד- ראה סעיף חדר מחוזק. ממ״ד: מוצע ממ״ד במפלס 2.97- אין אישור לתכנן ממ״ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ״ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ״ד כמוצע בקומת 0.00+ כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנון ממ״ד בדירתו. בנוסף מוצג בחתך ב-ב ממ״ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון שהממ״ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ״ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס 0.00+. פתחים: פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצג ע״ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע״ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית. מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים. מוצג ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי.

		תנאים טרם דיון: שפ״ע: התקבל אישור מתאריך 20/05/2024. איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024- יש להשלים תנאי זה. אישור חיזוק מבנים: עפ״י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב״ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י״א בתקנון תב״ע 4563א׳. עפ״י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980 , אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס׳ 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. - 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\ פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	12/08/2024	הבקשה מובאת לפרסום לפי 149 לעניין סעיף שלביות ביצוע רק לאחר תיקון הנ״ל הבקשה תשלח לפרסום להלן הליקויים: סטייה ניכרת: עפ״י תכנית 4563א׳ סעיף 4.1.2 [ח]: גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח״ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית.

		המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי: בתכנית חל 4563א' נספח בינוי מחייב חלקית , מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה. שלביות ביצוע: עפ"י תכנית 4563א' סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה עניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. גובה בניה: המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו 3.00+, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו 9.00+- עומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר. המוצע 31.84 מ"ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה . מתחת לכניסה הקובעת:

		מותר עפ״י תב״ע: 1887.29 מ״ר. מוצע: 39.29 מ״ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ״ד במקום שטח עיקרי. סה״כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ״ר – 13.05 מ״ר(לטובת הממ״ד) = 26.24 מ״ר. * המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע״ג נספח הבינוי. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ״ד- ראה סעיף חדר מחוזק. ממ״ד: מוצע ממ״ד במפלס 2.97- אין אישור לתכנן ממ״ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ״ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ״ד כמוצע בקומת 0.00+ כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנון ממ״ד בדירתו. בנוסף מוצג בחתך ב-ב ממ״ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון שהממ״ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ״ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס 0.00+. פתחים: פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצג ע״ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע״ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית. מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים. מוצג ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי. תנאים טרם דיון: שפ״ע: התקבל אישור מתאריך 20/05/2024. איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024- יש להשלים תנאי זה.

		אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563א'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980 , אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. - 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\ פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	07/08/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4563א תחילת תוקף: 15/09/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4563א' תחילת תוקף 15/09/2011 (אזור מגורים ב). 4563 תחילת תוקף 11/05/1995 (אזור מגורים מיוחד)- כפיפות. תקנות התכנון והבניה.

		סטייה ניכרת: עפ"י תכנית 4563א' סעיף 4.1.2 [ח]: גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית. המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי: בתכנית חל 4563א' נספח בינוי מחייב חלקית , מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה. שלביות ביצוע: עפ"י תכנית 4563א' סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה עניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי נספח: 3 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת לכניסה הקובעת.

		מוצע בבקשה: הרחבת קומה קיימת ותוספת קומת מרתף התואמת את נספח הבינוי, המוצע לא חורג ממס' הקומות המותר. מס' יח"ד: ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה: המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו 3.00+, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו 9.00+- עומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר. המוצע 31.84 מ"ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה . מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר. מוצע: 39.29 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ"ד במקום שטח עיקרי. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ"ר – 13.05 מ"ר(לטובת הממ"ד) = 26.24 מ"ר. * המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד- ראה סעיף חדר מחוזק. ממ"ד:

		מוצע ממ״ד במפלס 2.97- אין אישור לתכנן ממ״ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ״ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ״ד כמוצע בקומת 0.00+ כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנון ממ״ד בדירתו. בנוסף מוצג בחתך ב-ב ממ״ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון שהממ״ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ״ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס 0.00+. פתחים: פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצג ע״ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע״ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית. מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים. מוצג ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ״ע: התקבל אישור מתאריך 20/05/2024. איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024- יש להשלים תנאי זה. אישור חיזוק מבנים: עפ״י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב״ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י״א בתקנון תב״ע 4563א׳. עפ״י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980 , אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס׳ 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית.

		אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/04/2024	הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית.

<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	
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	
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

הבקשה מובאת לאישור היתר בניה בתנאים.

בתאריך 24/03/2026 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא משלוח הודעות לפי תקנה 36

לאור האמור לעיל, הבקשה הופנתה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 תום מועד להגשת התנגדויות ב- 16/07/2026 לא התקבלו מתנגדים בתיק לכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור היתר בניה בתנאים..

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**1987/0833.01**
מספר סידורי	**15**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 5 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נוהל מוכתר**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**גברת אבו טיר מרים**
עורך הבקשה	**הנדסאי חמאדה עבד אלרחמאן**
מתכנן השלד	**הנדסאי נמר מוחמד**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

אל סביל 87 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
829754	תחילת תוקף	17/12/2022			

תאור הבקשה

המגרש ממוקם ברחוב אל סביל 87 בשכונת אום טובא.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין בעל 2 קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע: תוספת 2 קומות מעל בניין קיים סה״כ 5 יח״ד.

פרסום:

במסדרת הבקשה פורסמה הקלה

-שלביות ביצוע.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 03/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית מס' [2+1] בתצ"ר 646/2023

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 29/04/2026 ע"י כהן איתמר.

חוו"ד מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 2026/50/15 ע"י כהנה ענבל.

חוו"ד אגף תברואה : התקבל אישור מתאריך 2026/20/15 ע"י מזרחי שני.

חוו"ד הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 2026/30/09 ע"י זבריקו בת אל.

חוו"ד מחלקת דרכים : התקבל אישור מתאריך 25/02/2026 ע"י חמארשה דאנא.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	17/09/2026	היות וישנה סטיה ניכרת בקווי בניין, שלביות ביצוע והמפרסות יש לדחות במתכונת המוצעת. להלן התיקונים הנדרשים : תנאים טרם דיון : יש להשלים אישור מחלקת נכסים כתנאי לדיון כאשר נרשם בתיק המידע שהנו מהווה תנאי לפתיחת תיק. סטייה ניכרת : תוספת בינוי המירבית כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

		קווי הבניין המפורטים בתכנית הינם מחייבים.- לא עומד בסעיף זה . כל סטיה מהוראות מרפסת זיז המפורטות בסעיף הוראות בינוי תחשב כסטיה ניכרת. מספר קומות מירבי כמצויין בטבלה 5 .כל סטיה משלבי ביצוע תחשב כסטיה ניכרת. – לא עומד בסעיף זה . נספח בינוי : תשריט בקנ״מ 1:250 - מחייב. נספח בינוי בקנ״מ 1:100 – מנחה. התכנית תואמת נספח אך ישנה חריגה מקווי הבניין ושלביות ביצוע לכן מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס׳ 2025/5042 מתאריך 09/01/2025 ע״י המחלקה למידע תכנוני. קיימת חריגה בחזית מזרחית ומהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם למותר. הוראות בניה : קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על80% . – יש להציג חישוב ע״ג ההרמוניקה. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להל ן. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה . א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ״ר ליחידת דיור - עומד במותר. ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין . – עומד במותר . ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד - לא עומד בסעיף זה היות לא מוצע בבקשה כלל המרפסות.

		ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה - עומד מותר. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך . – עומד במותר. גובה הגדרות לכיוון דרום לא יעלה על 1.2 מ' . – יש להראות מפלסים וגבהים רלוונטים ע"ג תכנית הפיתוח. חניה: תותר פתרון חניה תת-קרקעי במלואה בלבד . מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר . יש להתאים את אישור הסדרי התנועה לתכניות המוצעות ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: מעל לכניסה הקובעת : ש.עיקרי: מותר: 739 מ"ר. קיים: 284.85 מ"ר – (ע"פ היתר מקורי 281.6 מ"ר, יש לדייק בהצגת השטחים ע"ג ההרמוניקה). מוצע: 185.27 מ"ר. סה"כ: 470.12 מ"ר. נותר למימוש: 268.73 מ"ר. ש.שירות: מותר: 144 מ"ר. מוצע: 106.41 מ"ר – עומד במותר. נותר למימוש: 37.59 מ"ר. עיקרי מתחת לכניסה הקובעת :

		לא קיימים שטחיים עיקריים מתחת למפלס 0.00 . ש.שירות: מותר- 200 מ״ר. קיים- 163.91 מ״ר. מוצע: 27.47 מ״ר – עומד במותר. סה״כ- 191.38 מ״ר. נותר למימוש: 8.62 מ״ר. מרפסות בסעיף 4.1.2 א. הוראות בינוי ישנם סעיפים המתייחסים למרפסות בנוסף לסעיף סטיה ניכרת המפורט מעלה. בקומה ב׳מפלס 6.00+ מוצעת מרפסת בחזית דרום מערבית בשטח של כ- 8.80 מ״ר. בקומה ב׳מפלס 9.00+ מוצעת מרפסת בחזית דרום מערבית בשטח של כ- 8.80 מ״ ע״פ טבלה 5 שטח המרפסות בנוסף לשטח העיקרי: מותר: 60. קיים: 17.54 מ״ר. מוצע: 17.6 מ״ר- כשטח עיקרי יש לחשב את המרפסות כשטחי מרפסות. נותר למימוש: 24.86 מ״ר. הריסות ופינויים תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסות הנ״ל ואישור מחלקת הפיקוח של העיריה על ביצוע. יש לסמן את כלל ההריסות ע״ג התכניות המוצעות. ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים

		חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד'). – יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולעמוד במותר. שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים- לא עומדים בדרישה היות ולא בונים כלל הבינוי ע"פ נספח וכן ישנה יתרת זכויות לכך, פורסמה הקלה לכך אך היות וקיימת סטייה ניכרת לשלביות ביצוע הקלה זו מיותרת ויש לעמוד בסעיף זה . 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	17/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 829754 תחילת תוקף : 17/12/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 829754 תחילת תוקף 17/02/2022 (אזור מגורים ב).

		התכנית מבטלת את תכנית המתאר לירושלים 62. תקנות התכנון והבניה . סטייה ניכרת : תוספת בינוי המירבית כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. קווי הבניין המפורטים בתכנית הינם מחייבים.- לא עומד בסעיף זה . כל סטיה מהוראות מרפסת זיז המפורטות בסעיף הוראות בינוי תחשב כסטיה ניכרת. מספר קומות מירבי כמצויין בטבלה 5 .כל סטיה משלבי ביצוע תחשב כסטיה ניכרת. – לא עומד בסעיף זה . נספח בינוי : תשריט בקנ״מ 1:250 - מחייב. נספח בינוי בקנ״מ 1:100 – מנחה. התכנית תואמת נספח אך ישנה חריגה מקווי הבניין ושלביות ביצוע לכן מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס׳ 2025/5042 מתאריך 09/01/2025 ע״י המחלקה למידע תכנוני. קיימת חריגה בחזית מזרחית ומהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם למותר. הוראות בניה : קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על80% . – יש להציג חישוב ע״ג ההרמוניקה. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להל ן.

		שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה . א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ״ר ליחידת דיור - עומד במותר. ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין . – עומד במותר . ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד - לא עומד בסעיף זה היות לא מוצע בבקשה כלל המרפסות. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה - עומד מותר. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת ״סגירת מרפסת״. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך . – עומד במותר. גובה הגדרות לכיוון דרום לא יעלה על 1.2 מ ׳ . – יש להראות מפלסים וגבהים רלוונטים ע״ג תכנית הפיתוח. גובה מותר :.14.5 מ׳ . מוצע : 12.00 מ׳. מעל גובה זה מוצע יציאה לגג ומעלית. – עומד במותר. מס׳ יח״ד : מותר : 6. קיים : 3 מוצע- 2- עומד במותר. מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת : מותר : 4. קיים : 2. מוצע : 2 . סה״כ : עומד במותר.

		מתחת לכניסה הקובעת: מותר: 1. קיים: 1. חניה: תותר פתרון חניה תת-קרקעי במלואה בלבד . מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר . יש להתאים את אישור הסדרי התנועה לתכניות המוצעות ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: מעל לכניסה הקובעת : ש.עיקרי: מותר: 739 מ"ר. קיים: 284.85 מ"ר – (ע"פ היתר מקורי 281.6 מ"ר, יש לדייק בהצגת השטחים ע"ג ההרמוניקה). מוצע: 185.27 מ"ר. סה"כ: 470.12 מ"ר. נותר למימוש: 268.73 מ"ר. ש.שירות: מותר: 144 מ"ר. מוצע: 106.41 מ"ר – עומד במותר. נותר למימוש: 37.59 מ"ר. עיקרי מתחת לכניסה הקובעת : לא קיימים שטחיים עיקריים מתחת למפלס 0.00 .

		ש.שירות: מותר- 200 מ״ר. קיים- 163.91 מ״ר. מוצע: 27.47 מ״ר – עומד במותר. סה״כ- 191.38 מ״ר. נותר למימוש: 8.62 מ״ר. מרפסות בסעיף 4.1.2 א. הוראות בינוי ישנם סעיפים המתייחסים למרפסות בנוסף לסעיף סטיה ניכרת המפורט מעלה. בקומה ב׳מפלס 6.00+ מוצעת מרפסת בחזית דרום מערבית בשטח של כ- 8.80 מ״ר. בקומה ב׳מפלס 9.00+ מוצעת מרפסת בחזית דרום מערבית בשטח של כ- 8.80 מ״ ע״פ טבלה 5 שטח המרפסות בנוסף לשטח העיקרי: מותר: 60. קיים: 17.54 מ״ר. מוצע: 17.6 מ״ר- כשטח עיקרי יש לחשב את המרפסות כשטחי מרפסות. נותר למימוש: 24.86 מ״ר. הריסות ופינויים תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסות הנ״ל ואישור מחלקת הפיקוח של העיריה על ביצוע. יש לסמן את כלל ההריסות ע״ג התכניות המוצעות. עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים .הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה- הוצג כנדרש.

		קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. מוצע גג שטוח הכולל קולטים ודודי שמש , כנדרש. ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד'). – יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולעמוד במותר. חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413- היות והבניין נבנה בשנת 1987 לא נדרש חיזוק מבנים. שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים- לא עומדים בדרישה היות ולא בונים כלל הבינוי ע"פ נספח וכן ישנה יתרת זכויות לכך, פורסמה הקלה לכך אך היות וקיימת סטייה ניכרת לשלביות ביצוע הקלה זו מיותרת ויש לעמוד בסעיף זה . תנאים שהוגשו טרם דיון : חוו"ד איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 29/04/2026 ע"י כהן איתמר. חוו"ד מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 2026/50/15 ע"י כהנה ענבל.

		חוו"ד אגף תברואה: התקבל אישור מתאריך 2026/20/15 ע"י מזרחי שני. חוו"ד הסדרי תנועה: התקבל אישור מתאריך 2026/30/09 ע"י זבריקו בת אל. חוו"ד מחלקת דרכים: התקבל אישור מתאריך 25/02/2026 ע"י חמארשה דאנא. יש להשלים אישור מחלקת נכסים כתנאי לדיון כאשר נרשם בתיק המידע שהנו מהווה תנאי לפתיחת תיק.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	10/02/2026	שלביות ביצוע

<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	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
14	רישום תצ"ר	
15	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	
16	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
17	הגשת ערבות בנקאית בסך 66,296 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים. (שימור 57,688, העתקה 8,608)	
18	הריסות ואישור מחלקת הפיקוח של העיריה על ביצוע.	
19	תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע	
20	הגשת תכנון מפורט לפיתוח הדרך בתיאום עם תושי"ה.	
21	הגשת תכנון מפורט לפיתוח הדרך בתיאום עם תושי"ה.	
22	אישור מורשה נגישות מתו"ס ע"פ סעיף 4.1.2 (י')6	

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

היות וישנה סטיה ניכרת בקווי בניין, שלביות ביצוע והמפרסות יש לדחות במתכונת המוצעת.

להלן התיקונים הנדרשים:

תנאים טרם דיון:

יש להשלים אישור מחלקת נכסים כתנאי לדיון כאשר נרשם בתיק המידע שהנו מהווה תנאי לפתיחת תיק.

סטייה ניכרת:

תוספת בינוי המירבית כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

קווי הבניין המפורטים בתכנית הינם מחייבים.- לא עומד בסעיף זה .

כל סטיה מהוראות מרפסת זיז המפורטות בסעיף הוראות בינוי תחשב כסטיה ניכרת.

מספר קומות מירבי כמצויין בטבלה 5 .כל סטיה משלבי ביצוע תחשב כסטיה ניכרת. – לא עומד בסעיף זה .

נספח בינוי:

תשריט בקנ״מ 1:250 - מחייב.

נספח בינוי בקנ״מ 1:100 – מנחה.

התכנית תואמת נספח אך ישנה חריגה מקווי הבניין ושלביות ביצוע לכן מהווה סטייה ניכרת.

קווי בניין:

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס׳ 2025/5042 מתאריך 09/01/2025 ע״י המחלקה למידע תכנוני.

קיימת חריגה בחזית מזרחית ומהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם למותר.

הוראות בניה:

קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על80% . – יש להציג חישוב ע״ג ההרמוניקה.

זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להל ן.

שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה .

א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ״ר ליחידת דיור - עומד במותר.

ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין . – עומד במותר .

ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד - לא עומד בסעיף זה היות לא מוצע בבקשה כלל המרפסות.

ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה - עומד מותר.

ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת ״סגירת מרפסת״. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך . – עומד במותר.

גובה הגדרות לכיוון דרום לא יעלה על 1.2 מ ׳ . – יש להראות מפלסים וגבהים רלוונטים ע״ג תכנית הפיתוח.

חניה :

תותר פתרון חניה תת-קרקעי במלואה בלבד .

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר .

יש להתאים את אישור הסדרי התנועה לתכניות המוצעות ע״ג ההרמוניקה.

שטחי בניה :

מעל לכניסה הקובעת :

ש.עיקרי :

מותר : 739 מ״ר.

קיים : 284.85 מ״ר – (ע״פ היתר מקורי 281.6 מ״ר, יש לדייק בהצגת השטחים ע״ג ההרמוניקה).

מוצע : 185.27 מ״ר.

סה״כ : 470.12 מ״ר.

נותר למימוש : 268.73 מ״ר.

ש.שירות :

מותר : 144 מ״ר.

מוצע : 106.41 מ״ר – עומד במותר.

נותר למימוש : 37.59 מ״ר.

עיקרי מתחת לכניסה הקובעת :

לא קיימים שטחיים עיקריים מתחת למפלס 0.00 .

ש.שירות:

מותר- 200 מ״ר.

קיים- 163.91 מ״ר.

מוצע: 27.47 מ״ר – עומד במותר.

סה״כ- 191.38 מ״ר.

נותר למימוש: 8.62 מ״ר.

מרפסות

בסעיף 4.1.2 א. הוראות בינוי ישנם סעיפים המתייחסים למרפסות בנוסף לסעיף סטיה ניכרת המפורט מעלה.

בקומה ב׳מפלס 6.00+ מוצעת מרפסת בחזית דרום מערבית בשטח של כ- 8.80 מ״ר.

בקומה ב׳מפלס 9.00+ מוצעת מרפסת בחזית דרום מערבית בשטח של כ- 8.80 מ״

ע״פ טבלה 5 שטח המרפסות בנוסף לשטח העיקרי:

מותר: 60.

קיים: 17.54 מ״ר.

מוצע: 17.6 מ״ר- כשטח עיקרי יש לחשב את המרפסות כשטחי מרפסות.

נותר למימוש: 24.86 מ״ר.

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסות הנ״ל ואישור מחלקת הפיקוח של העיריה על ביצוע.

יש לסמן את כלל ההריסות ע״ג התכניות המוצעות.

ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד׳). – יש להציג חישוב ע״ג ההרמוניקה ולעמוד במותר.

שלביות ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים- לא עומדים בדרישה היות ולא בונים כלל הבינוי ע"פ נספח וכן ישנה יתרת זכויות לכך, פורסמה הקלה לכך אך היות וקיימת סטייה ניכרת לשלביות ביצוע הקלה זו מיותרת ויש לעמוד בסעיף זה .

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 - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**1981/0119.02**
מספר סידורי	**16**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה לבניין קיים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**פוגלמן דוד אלחנן**
עורך הבקשה	**הנדסאי אביטבול מתנאל**
מתכנן השלד	**חדש אהרון**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**10**

כתובת האתר

ברניקי 5 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	156	לא
30171	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, ברחוב ברניקי 5.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 4 יח"ד ומבנה עם גג שטוח.

מצב מוצע: מוצע תוספת בניה , חדר מחוזק ומרפסות בקומה א' וב' מפלס 2.86+, 5.72+.

היתרים קודמים:

1981/119.0 - תוספת בניה לדירות.

1981/119.1 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" בקלה בגין שטח דירה עד 125 מ"ר ולא לפי פועל יוצא של ק ו וי ב ניי ן ".

" הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל2 קומות המותרות ".

" הקלה בגין חיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית ".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 6202/40/07 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 57.

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

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן.

חוו"ד אגף שפ"ע: התקבל אישור ע"י כהנה ענבל סבי מתאריך 11/03/2026 .

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	17/09/2026	הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 06/2026/22 והוחלט לפרסם לפי תקנה 149. בוצע פרסום חוזר כנדרש, בתאריך 18/08/2026 . תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך :08/09/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

		ההרמוניקה תוקנה כנדרש. לכן ,ניתן לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
חוות דעת תכנונית	15/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2696 תחילת תוקף: 28/08/1980 ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 06/2026/22 והוחלט לפרסם לפי תקנה 149. בוצע פרסום חוזר כנדרש, בתאריך 18/08/2026 . תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך :08/09/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. פורסמו הקלות הבאות: הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40% עבור מרפסת זיז הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי של עד 10% מהמרווח עבור מרפסת גג. להלן התיקונים שבוצעו ע"פ החלטת הוועדה: שטחי בניה:

		מותר בתב"ע: זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט.. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר". יש להציג תשריט וחישוב של אפשרויות הבניה ע"מ לבדוק הצורך בהקלה שפורסמה לשטח דירה עד 125 מ"ר- הוצג כנדרש. מרפסות קומה א' מפלס 86.2+ : מוצעות 2 מרפסות זיז החורגות מקו בניין. מרפסת מקורה בחזית קדמית מזרחית- 9.08 מ"ר עומק: 1.50 מ'. רוחב: 6.06 מ'. גובה ממפלס הקרקע: 2.56 מ' – עומד במותר. ניתנת חריגה מקו בניין קדמי של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. המרווח הינו 4.68 מ'. 468x40%=187.2 ,לכן מותר לחרוג ב187.2 מ' מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.50 מ'- עומדים במותר, פורסמה הקלה לכך. ע"פ התב"ע סעיף 8 (י"א) "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית"- פורסמה הקלה לחיפוי אבן מסותת אשר מתקבלת בחלקה כאשר חיפוי באבן מוסתתת ניתן לאישור בחזיתות מלבד חזית מזרחית קדמית שם יש לחפות באבן פראית וזאת בהתאם לחזית הקיימת. - הוצג כנדרש מרפסת גג לא מקורה בחזית מערבית- 5.62 מ"ר. מרפסת גג מחוץ לקוו בניין אחורי ניתן לחרוג לפי קיר עם פתחים. ע"פ תקנות סטייה ניכרת, ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש. מרווח: 5.06 מ'. ז"א ניתן לחרוג 10%x506= 50.6 ס"מ. עומק: 1.37 מ'. – חורג ב- 86.4 ס"מ מהמותר יש לצמצם.- צומצם כנדרש.

		רוחב: 4.10 מ'. מרפסות גג- קומה ב' מוצעת מרפסת גג בשטח של 37.51 מ"ר ואינה חורגת מקו בניין – עומד במותר. תכנית צל לא הוצגה תכנית צל לחזית מזרחית קדמית , יש להציג תוך חישוב סה"כ מרפסות מקורות לכל דירה שלא יעלה על 14 מ"ר ולאחר קבלת אישור ר"צ, לבצע משלוח הודעות.- בוצע כנדרש
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	18/08/2026	-בקלה בגין שטח דירה עד 125 מ"ר ולא לפי פועל יוצא של קוי בינין -הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל2 קומות המותרות -הקלה בגין חיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית -הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי בשיעור של עד 40% עבור מרפסת זיז. -הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי של עד 10% מהמרווח עבור מרפסת גג.
דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149	01/07/2026	בגין חריגה מקו בניין קדמי של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. ובנוסף יש לבצע משלוח הודעות היות ונצטרך להציג תכנית צל. שטחי בניה: מותר בתב"ע: זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט.. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר". יש להציג תשריט וחישוב של אפשרויות הבניה ע"מ לבדוק הצורך בהקלה שפורסמה לשטח דירה עד

		125 מ״ר. מרפסות קומה א׳ מפלס 86.2+ : מוצעות 2 מרפסות זיז החורגות מקו בניין. מרפסת מקורה בחזית קדמית מזרחית- 9.08 מ״ר עומק : 1.50 מ׳. רוחב : 6.06 מ׳. גובה ממפלס הקרקע : 2.56 מ׳ – עומד במותר. ניתנת חריגה מקו בניין קדמי של עד 2 מ׳ או 40% מהמרווח, לפי הקטן. המרווח הינו 4.68 מ׳. 468x40%=187.2 ,לכן מותר לחרוג ב187.2 מ׳ מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.50 מ׳- עומדים במותר, אך יש לפרסם הקלה . ע״פ התב״ע סעיף 8 (י״א) ״תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית״- פורסמה הקלה לחיפוי אבן מסותת אשר מתקבלת בחלקה כאשר חיפוי באבן מוסתתת ניתן לאישור בחזיתות מלבד חזית מזרחית קדמית שם יש לחפות באבן פראית וזאת בהתאם לחזית הקיימת. מרפסת גג לא מקורה בחזית מערבית- 5.62 מ״ר. מרפסת גג מחוץ לקוו בניין אחורי ניתן לחרוג לפי קיר עם פתחים. ע״פ תקנות סטייה ניכרת, ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש. מרווח : 5.06 מ׳. ז״א ניתן לחרוג 10%x506= 50.6 ס״מ. עומק : 1.37 מ׳. – חורג ב- 86.4 ס״מ מהמותר יש לצמצם. רוחב : 4.10 מ׳. קומה ב׳ מפלס 5.72+ : מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בניין. מרפסת לא מקורה בחזית מזרחית- 9.08 מ״ר. עומק : 1.50 מ׳.

		רוחב: 6.21 מ'.- זה לא אמור להיות 6.06 מ' כמו המרפסת שמעליה ואין לקזז עובי קירות, על ע"ב לתקן את ההערה שע"ג ההרמוניקה, כמו המרפסת מתחתיה. מרפסות גג- קומה ב' מוצעת מרפסת גג בשטח של 37.51 מ"ר ואינה חורגת מקו בניין – עומד במותר. תכנית צל לא הוצגה תכנית צל לחזית מזרחית קדמית , יש להציג תוך חישוב סה"כ מרפסות מקורות לכל דירה שלא יעלה על 14 מ"ר ולאחר קבלת אישור ר"צ, לבצע משלוח הודעות. 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	22/06/2026	
הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	22/06/2026	בגין חריגה מקו בניין קדמי של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. ובנוסף יש לבצע משלוח הודעות היות ונצטרך להציג תכנית צל. שטחי בניה: מותר בתב"ע: זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין

		המסומנים בתשריט.. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ״ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר״. יש להציג תשריט וחישוב של אפשרויות הבניה ע״מ לבדוק הצורך בהקלה שפורסמה לשטח דירה עד 125 מ״ר. מרפסות קומה א׳ מפלס 86.2+ : מוצעות 2 מרפסות זיז החורגות מקו בניין. מרפסת מקורה בחזית קדמית מזרחית- 9.08 מ״ר עומק : 1.50 מ׳. רוחב : 6.06 מ׳. גובה ממפלס הקרקע : 2.56 מ׳ – עומד במותר. ניתנת חריגה מקו בניין קדמי של עד 2 מ׳ או 40% מהמרווח, לפי הקטן. המרווח הינו 4.68 מ׳. 468x40%=187.2 ,לכן מותר לחרוג ב187.2 מ׳ מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.50 מ׳- עומדים במותר, אך יש לפרסם הקלה . ע״פ התב״ע סעיף 8 (י״א) ״תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית״- פורסמה הקלה לחיפוי אבן מסותת אשר מתקבלת בחלקה כאשר חיפוי באבן מוסתתת ניתן לאישור בחזיתות מלבד חזית מזרחית קדמית שם יש לחפות באבן פראית וזאת בהתאם לחזית הקיימת. מרפסת גג לא מקורה בחזית מערבית- 5.62 מ״ר. מרפסת גג מחוץ לקוו בניין אחורי ניתן לחרוג לפי קיר עם פתחים. ע״פ תקנות סטייה ניכרת, ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש. מרווח : 5.06 מ׳. ז״א ניתן לחרוג 10%x506= 50.6 ס״מ. עומק : 1.37 מ׳. – חורג ב- 86.4 ס״מ מהמותר יש לצמצם. רוחב : 4.10 מ׳.

		קומה ב׳ מפלס 5.72+ : מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בניין. מרפסת לא מקורה בחזית מזרחית- 9.08 מ״ר. עומק : 1.50 מ׳. רוחב : 6.21 מ׳.- זה לא אמור להיות 6.06 מ׳ כמו המרפסת שמעליה ואין לקזז עובי קירות, על ע״ב לתקן את ההערה שע״ג ההרמוניקה, כמו המרפסת מתחתיה. מרפסות גג- קומה ב׳ מוצעת מרפסת גג בשטח של 37.51 מ״ר ואינה חורגת מקו בניין – עומד במותר. תכנית צל לא הוצגה תכנית צל לחזית מזרחית קדמית , יש להציג תוך חישוב סה״כ מרפסות מקורות לכל דירה שלא יעלה על 14 מ״ר ולאחר קבלת אישור ר״צ, לבצע משלוח הודעות. 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	17/03/2026	בקלה בגין שטח דירה עד 125 מ״ר ולא לפי פועל יוצא של קוי בינין הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל2 קומות המותרות הקלה בגין חיפוי אבן 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 להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 06/2026/22 והוחלט לפרסם לפי תקנה 149.

בוצע פרסום חוזר כנדרש, בתאריך 18/08/2026 .

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך :08/09/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש.

לכן ,ניתן לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2001/0556.02**
מספר סידורי	**17**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים+ממ"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**קרדשוב קרן**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל**
מתכנן השלד	**סירוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**5**

כתובת האתר

רשב"ג 19 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	134	כן
30173	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5738	תחילת תוקף	04/08/2000			
5738	תחילת תוקף	04/08/2000			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים ברחוב רשב״ג 19.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מבנה בעל 2 קומות מעל מפלס 0.00.

הבניין קיים ברחוב רשב״ג 19 שכונת גוננים , גוש 30173 חלקה 48.

מצב מוצע: הרחבה לבניין קיים ובניית ממ״ד וחדר רטוב בקומת קרקע לתת חלקה 2 לבית משפחת קרדשוב.

היתרים קודמים:

לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה.

ישנם היתרים להרחבות בנייה:

2001/0556.00 הונפק היתר בתאריך 24/07/2002 – תוספת בניה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה:

-הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי

-הקלה מקו בנין לשם בניית ממ"ד

תום מועד התנגדויות נכון ליום 21/04/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס

בוצע בדיקה באחראיות במסגרת דסק שרות במעמד התיק.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 03/06/2026 ע"י כהן איתמר.

חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 23/03/2026 ע"י כהנה ענבל.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	17/09/2026	היתרים קודמים: לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה.- לא נמצא היתר קיים יש להציג תצ"א מלפני שנת 1967.

		תכנית צל: הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. במפלס 2.90+ יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית. יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ"ד. בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ"ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות. בהתייעצות מול מנהל האגף יואל שבת בתאריך 05/08/2026 לעניין הצורך במשלוח הודעות לעניין תכנית הצל לממ"ד, הנחייתו של יואל הנה שאין צורך במשלוח הודעות היות ומבחינת קומה א' תכנית הצל המוצעת הנה לממ"ד מוקטן שיהווה בפועל נסיגה (כאשר ככל ותוגש בעתיד בקשה לממ"ד מוגדל היא תיבחן לגופה). אך יש לסמן במקווקו את המבואה, הנדרשת בקומה זו בעתיד.- הוצג כנדרש. לגבי התאמת תכנית הצל בקומת קרקע אזי ניתן לאפשר ממ"ד מוקטן או מוגדל, כך שפורסם בפתיחת תיק ממ"ד מוקטן, אשר יש לרשום על גביו (אופציה 1) ולסמן בפוליגון נוסף את התוספת הנדרשת לממ"ד מוגדל ולרשום על גביו (אופציה 2)-להגדלת ממ"ד9 כך שזה לא סותר מה שפורסם בפתיחת תיק אלה רק מאפשר לשכן אופציה עתידית נוספת.– הוצג כנדרש. לנושא של ממ"ד עתידי עם יותר מ-3 קירות חיצוניות בקומה א', התבצעה במקום התייעצות טלפונית של יואל מול יניב מפקע"ר ותגובתו היתה שבמקרה מעין, זה יבחנו עיבוי קיר הממ"ד כך שהנושא פתיר..
חוות דעת תכנונית	01/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5738 תחילת תוקף: 04/08/2000

		ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 28/07/2026 והוחלט לפרסם משלוח הודעות לפי תקנה 36. להלן התיקונים שנדרשו: יש לתת הסבר על מקור הזכויות ובנוסף להציג תכנית צל זהה לכולם. – הוצג כנדרש. היתרים קודמים: לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה.- לא נמצא היתר קיים יש להציג תצ"א מלפני שנת 1967. ישנם היתרים להרחבות בנייה: 2001/0556.00 הונפק היתר בתאריך 24/07/2002 – תוספת בניה. שטחי בניה: ע"פ הטבלה בסעיף 9 (ג'). שטח עיקרי ס"הכ מותר: 572.11 מ"ר. קיים: 425.37 מ"ר. מוצע: 21.35 מ"ר.- עומד במותר, ובוטל בחזית מערבית שטח העיקרי שלא היה ע"פ נספח ולא הוצג מקור הזכויות לכך. שטח שירות ס"הכ מותר: 15.03 מ"ר. לא מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות אלא רק שטח לבניית ממ"ד.

		בקומה א' מפלס 2.90+ קיימת מרפסת סגורה בחזית מערבית. בקומת הקרקע מתחת למרפסת שמעליה מוצע תוספת כשטח עיקרי , יש לתת הסבר מה מקור הזכויות לכך. הסגירה המוצעת מהווה שיפור אדריכלי , שכן היא משלימה את הבינוי הקיים ויוצרת חזית אחידה יותר. קיימת מרפסת בחזית מזרחית בהיתר מס' 2001/556.0 , אך לא מובן איך תהיה גישה לממ"ד הקומה מעל אף אם יוסיפו מבואה יהיו יותר מ-3 פאות חיצוניות, ע"פ התקנות סעיף 200 ממ"ד לא יכלול יותר משני פאות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. - בוטלה המרפסת הסגורה בחזית המערבית היות ולא היו קיימים זכויות בניה בנוגע לממ"ד הסבר מפורט מטה בסעיף הממ"ד. ממ"ד : בקומת הקרקע מפלס 0.00 מוצע ממ"ד מוגדל בחלקו הדרומי בשטח של כ- 15 מ"ר נטו הכולל חדר רטוב. מיקום הממ"ד מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת -ניתן לאשר. מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית ,הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' , הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 4.80 מ' . לכן מותר, 2 : 4.80 = 2.40 מ' מגבול המגרש. החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 36.1 מ' .- אינו עומד במדיניות אך היות ולבניין יש 2 חזיתות קדמיות ובחזית הצידית אין מספיק מרווח לממ"ד אזי מסתבר שממ"ד בחזית קדמית הנו האופציה היחידה. ההקלה שפורסמה לחריגת הממ"ד מקוו בנין הנה מיותרת וזאת בהתאם לתכנית תמ"א 1/1/א/40 . תכנית צל : הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. במפלס 2.90+ יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית.

		יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ״ד. בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ״ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות. בהתייעצות מול מנהל האגף יואל שבת בתאריך 05/08/2026 לעניין הצורך במשלוח הודעות לעניין תכנית הצל לממ״ד, הנחייתו של יואל הנה שאין צורך במשלוח הודעות היות ומבחינת קומה א׳ תכנית הצל המוצעת הנה לממ״ד מוקטן שיהווה בפועל נסיגה (כאשר ככל ותוגש בעתיד בקשה לממ״ד מוגדל היא תיבחן לגופה). אך יש לסמן במקווקו את המבואה, הנדרשת בקומה זו בעתיד.- הוצג כנדרש. לגבי התאמת תכנית הצל בקומת קרקע אזי ניתן לאפשר ממ״ד מוקטן או מוגדל, כך שפורסם בפתיחת תיק ממ״ד מוקטן, אשר יש לרשום על גביו (אופציה 1) ולסמן בפוליגון נוסף את התוספת הנדרשת לממ״ד מוגדל ולרשום על גביו (אופציה)2-להגדלת ממ״ד9 כך שזה לא סותר מה שפורסם בפתיחת תיק אלה רק מאפשר לשכן אופציה עתידית נוספת.– הוצג כנדרש. לנושא של ממ״ד עתידי עם יותר מ-3 קירות חיצוניות בקומה א׳, התבצעה במקום התייעצות טלפונית של יואל מול יניב מפקע״ר ותגובתו היתה שבמקרה מעין, זה יבחנו עיבוי קיר הממ״ד כך שהנושא פתיר.
דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36	28/07/2026	יש לתת הסבר על מקור הזכויות ובנוסף להציג תכנית צל זהה לכולם. היתרים קודמים:

		לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה. ישנם היתרים להרחבות בנייה: 2001/0556.00 הונפק היתר בתאריך 24/07/2002 – תוספת בניה. שטחי בניה: ע"פ הטבלה בסעיף 9 (ג'). שטח עיקרי ס"הכ מותר: 572.11 מ"ר. קיים: 425.37 מ"ר. מוצע: 34.85 מ"ר.- בחזית מערבית מבקשים שטח עיקרי שלא ע"פ נספח, מה מקור הזכויות יש לתת הסבר ע"ג ההרמוניקה. שטח שירות ס"הכ מותר: 15.03 מ"ר. לא מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות אלא רק שטח לבניית ממ"ד. בקומה א' מפלס 2.90+ קיימת מרפסת סגורה בחזית מערבית. בקומת הקרקע מתחת למרפסת שמעליה מוצע תוספת כשטח עיקרי , יש לתת הסבר מה מקור הזכויות לכך. הסגירה המוצעת מהווה שיפור אדריכלי , שכן היא משלימה את הבינוי הקיים ויוצרת חזית אחידה יותר. קיימת מרפסת בחזית מזרחית בהיתר מס' 2001/556.0 , אך לא מובן איך תהיה גישה לממ"ד הקומה מעל אף אם יוסיפו מבואה יהיו יותר מ-3 פאות חיצוניות, ע"פ התקנות סעיף 200 ממ"ד לא יכלול יותר משני פאות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. ממ"ד: בקומת הקרקע מפלס 0.00 מוצע ממ"ד מוגדל בחלקו הדרומי בשטח של כ- 15 מ"ר נטו הכולל חדר רטוב. מיקום הממ"ד מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת -ניתן לאשר.

		מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית ,הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' , הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 4.80 מ' . לכן מותר, 2 : 4.80 = 2.40 מ' מגבול המגרש. החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 36.1 מ' .- אינו עומד במדיניות אך היות ולבניין יש 2 חזיתות קדמיות ובחזית הצידית אין מספיק מרווח לממ"ד אזי מסתבר שממ"ד בחזית קדמית הנו האופציה היחידה. ההקלה שפורסמה לחריגת הממ"ד מקוו בנין הנה מיותרת וזאת בהתאם לתכנית תמ"א 1/1/א/40 . תכנית צל: הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. במפלס 2.90+ יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית. יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ"ד. בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ"ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג 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	19/07/2026	חוות דעת תכנונית

		מס' תכנית שחלה בחלקה: 5738 תחילת תוקף: 04/08/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5738 תחילת תוקף 04/08/2000 (אזור מגורים מיוחד) 2054 תחילת תוקף 03/07/1975 דרך חדשה/הרחבה. תכנית מתאר לירושלים 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט ותשריט, התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה לכך. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5516.00 שהוגש מיום: 25/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום- לתוספת קומה. קו בניין ירוק- לתוספות בחזית הבניין. מס' קומות: מותר ע"פ התב"ע: 3 קומות.

		קיים: 2 קומות. לא מוצעת תוספת קומה לבקשה. מס' יח"ד: המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד, אלה מוצע הרחבה יח"ד קיימת. גובה בניה: מותר: 9 מ' . קיים: 5.87 מ' . המוצע בבקשה לא כולל תוספת גובה. שטחי בניה: ע"פ הטבלה בסעיף 9 (ג'). שטח עיקרי ס"הכ מותר: 572.11 מ"ר. קיים: 425.37 מ"ר. מוצע: 34.85 מ"ר.- בחזית מערבית מבקשים שטח עיקרי שלא ע"פ נספח, מה מקור הזכויות יש לתת הסבר ע"ג ההרמוניקה. שטח שירות ס"הכ מותר: 15.03 מ"ר. לא מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות אלא רק שטח לבניית ממ"ד. בקומה א' מפלס 2.90+ קיימת מרפסת סגורה בחזית מערבית. בקומת הקרקע מתחת למרפסת שמעליה מוצע תוספת כשטח עיקרי , יש לתת הסבר מה מקור הזכויות לכך.

		הסגירה המוצעת מהווה שיפור אדריכלי , שכן היא משלימה את הבינוי הקיים ויוצרת חזית אחידה יותר. קיימת מרפסת בחזית מזרחית בהיתר מס׳ 2001/556.0 , אך לא מובן איך תהיה גישה לממ״ד הקומה מעל אף אם יוסיפו מבואה יהיו יותר מ-3 פאות חיצוניות, ע״פ התקנות סעיף 200 ממ״ד לא יכלול יותר משני פאות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. שלביות ביצוע: ע״פ סעיף 9(ט׳) ״תוספת הבניה (הקומה המוצעת) תבוצע בהינף אחד בלבד״.- בבקשה המוצעת לא מבוקש תוספת קומה אלא רק סגירת מרפסת לשטח עיקרי לכן עומדים בסעיף. הריסות: סעיף 11 (א׳) – המבנים והגדרות שבתחום מגרש חדש מס׳ 1 והמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. המחסן המיועד להריסה בקומת הקרקע יהרס ע״י מגישי הבקשה לביתר לתוספת הבניה המוצעת בקומת הקרקע באגפו הצפון- מזרחי של הבניין ועל חשבונם. המבנים המיועדים להריסה באגפו הדרום- מזרחי של הבניין יהרסו ע״י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בקומת הקרקע באגפו הדרום- מזרחי של הבנין ועל חשבונם. (ב) המבנים והגדרות שבתחום הדרך הציבורית והמעברים הציבוריים להולכי רגל והמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע״י מגישי התכנית ועל חשבונם, בכפוף לאמור בסעיף 9 (ח,3) לעיל. ממ״ד: בקומת הקרקע מפלס 0.00 מוצע ממ״ד מוגדל בחלקו הדרומי בשטח של כ- 15 מ״ר נטו הכולל חדר רטוב. מיקום הממ״ד מהווה תחילת עמודה לממ״דים עבור תוספת יח״ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת -ניתן לאשר. מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית ,הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ׳ , הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 4.80 מ׳ . לכן מותר, 2 : 4.80 = 2.40 מ׳ מגבול המגרש.

		החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 36.1 מ' .- אינו עומד במדיניות אך היות ולבניין יש 2 חזיתות קדמיות ובחזית הצידית אין מספיק מרווח לממ"ד אזי מסתבר שממ"ד בחזית קדמית הנו האופציה היחידה. ההקלה שפורסמה לחריגת הממ"ד מקוו בנין הנה מיותרת וזאת בהתאם לתכנית תמ"א 1/1/א/40 . תכנית צל: הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. במפלס 2.90+ יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית. יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ"ד. בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ"ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות.
הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	19/07/2026	יש לתת הסבר על מקור הזכויות ובנוסף להציג תכנית צל זהה לכולם. היתרים קודמים: לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה. ישנם היתרים להרחבות בנייה: 2001/0556.00 הונפק היתר בתאריך 24/07/2002 – תוספת בניה. שטחי בניה: ע"פ הטבלה בסעיף 9 (ג'). שטח עיקרי ס"הכ מותר: 572.11 מ"ר.

		קיים : 425.37 מ״ר. מוצע : 34.85 מ״ר.- בחזית מערבית מבקשים שטח עיקרי שלא ע״פ נספח, מה מקור הזכויות יש לתת הסבר ע״ג ההרמוניקה. שטח שירות ס״הכ מותר : 15.03 מ״ר. לא מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות אלא רק שטח לבניית ממ״ד. בקומה א׳ מפלס 2.90+ קיימת מרפסת סגורה בחזית מערבית. בקומת הקרקע מתחת למרפסת שמעליה מוצע תוספת כשטח עיקרי , יש לתת הסבר מה מקור הזכויות לכך. הסגירה המוצעת מהווה שיפור אדריכלי , שכן היא משלימה את הבינוי הקיים ויוצרת חזית אחידה. קיימת מרפסת בחזית מזרחית בהיתר מס׳ 2001/556.0 , אך לא מובן איך תהיה גישה לממ״ד הקומה מעל אף אם יוסיפו מבואה יהיו יותר מ-3 פאות חיצוניות, ע״פ התקנות סעיף 200 ממ״ד לא יכלול יותר משני פאות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. ממ״ד : בקומת הקרקע מפלס 0.00 מוצע ממ״ד מוגדל בחלקו הדרומי בשטח של כ- 15 מ״ר נטו הכולל חדר רטוב. מיקום הממ״ד מהווה תחילת עמודה לממ״דים עבור תוספת יח״ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת -ניתן לאשר. מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית ,הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ׳ , הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 4.80 מ׳ . לכן מותר, 2 : 4.80 = 2.40 מ׳ מגבול המגרש. החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 36.1 מ׳ .- אינו עומד במדיניות אך היות ולבניין יש 2 חזיתות קדמיות ובחזית הצידית אין מספיק מרווח לממ״ד אזי מסתבר שממ״ד בחזית קדמית הנו האופציה היחידה. ההקלה שפורסמה לחריגת הממ״ד מקוו בנין הנה מיותרת וזאת בהתאם לתכנית תמ״א 1/1/א/40 .

		תכנית צל: הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת. במפלס 2.90+ יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית. יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ"ד. בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ"ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג 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.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/03/2026	הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי הקלה מקו בנין לשם בניית ממ"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	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	רישום תצ"ר.	
13	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
14	אישור נכסים להפקעה.	
15	המחסן בקומת הקרקע יירס ע"י המבקשים באגף הצפון מזרחי (המבקש הנוכחי) ע"פ תשריט	
16	המבנים והגדרות שבתחום הדרך הציבורית והמערים הצובוריים והמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.	
17	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	

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

היתרים קודמים:

לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה.- לא נמצא היתר קיים יש להציג תצ"א מלפני שנת 1967.

תכנית צל:

הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת.

במפלס 2.90+ יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית.

יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ"ד.

בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ"ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות.

בהתייעצות מול מנהל האגף יואל שבת בתאריך 05/08/2026 לעניין הצורך במשלוח הודעות לעניין תכנית הצל לממ"ד, הנחייתו של יואל הנה שאין צורך במשלוח הודעות היות ומבחינת קומה א' תכנית הצל המוצעת הנה לממ"ד מוקטן שיהווה בפועל נסיגה (כאשר ככל ותוגש בעתיד בקשה לממ"ד מוגדל היא תיבחן לגופה).

אך יש לסמן במקווקו את המבואה, הנדרשת בקומה זו בעתיד.- הוצג כנדרש.

לגבי התאמת תכנית הצל בקומת קרקע אזי ניתן לאפשר ממ"ד מוקטן או מוגדל, כך שפורסם בפתיחת תיק ממ"ד מוקטן, אשר יש לרשום על גביו (אופציה 1) ולסמן בפוליגון נוסף את התוספת הנדרשת לממ"ד מוגדל ולרשום על גביו (אופציה 2)-להגדלת ממ"ד9 כך שזה לא סותר מה שפורסם בפתיחת תיק אלה רק מאפשר לשכן אופציה עתידית נוספת.– הוצג כנדרש.

לנושא של ממ״ד עתידי עם יותר מ-3 קירות חיצוניות בקומה א׳, התבצעה במקום התייעצות טלפונית של יואל מול יניב מפקע״ר ותגובתו היתה שבמקרה מעין, זה יבחנו עיבוי קיר הממ״ד כך שהנושא פתיר..

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2003/0073.05**
מספר סידורי	**18**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת ממ"דים ומרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**רויזמן אליהו טל עזריאל**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות הדר יעל**
מתכנן השלד	**מהנדס חסידים יוסף**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

דוד אלרואי 3 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	64	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1344	תחילת תוקף	31/12/1970			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30009ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת קטמון הישנה ברחוב דוד אלרואי 3.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בעל 3 קומות מעל קומת מרתף .

מצב מוצע: תוספת בניה לבניין הקיים-עמודת ממ״דים ל2 דיירים, מרפסת וסגירת מרפסת.

בשכונת קטמון הישנה ברחוב דוד אלרואי 3 לבית משפחת סעדה תת חלקה 4 ובית משפחת רויזמן תת חלקה 8 .

גוש 30009 חלקה 64.

היתרים קודמים:

1964/402 בניה חדשה הופק היתר מוארך בתאריך 02/05/1973.

1964/402.01 בניה חדשה הודפסה טיוטת היתר מוארך בתאריך 30/04/1975.

1964/402.02 שינויים בבניין קיים הודפסה טיוטת היתר בתאריך 19/07/1976.

1964/402.03 שינויים בבניין קיים הודפסה טיוטת היתר בתאריך 26/05/1976.

1964/402.04 שינויים בבניין קיים הודפסה טיוטת היתר בתאריך 20/05/1976.

1964/402.05 שינויים בבניין הופק היתר בתאריך 18/08/2003.

2003/73 התקנת מעלית הופק היתר בתאריך 10/03/2004.

2003/73.01 בניית מרפסת הופק היתר 15/05/2008.

2003/73.02 בניית מרפסת הופק היתר מתאריך 20/03/2011.

2003/73.03 בניית מרפסת הופק היתר מתאריך 17/06/2018.

2003/73.04 בניית מרפסת, ממ"ד, שינויים ביקרות חזית הופק היתר מתאריך 07/08/2024.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות:

1. הקלה מקווי בנין עבור ממ"ד.

2. הקלה מקווי בנין עבור מרפסת.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 14/04/2026, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 64.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 21/04/2026 ע"י אדלר שירה.

חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 224/05/2026 ע"י כהנה ענבל.

חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה בתאריך 22/07/2026 ע"י הלוי קארין.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	17/09/2026	הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 15/07/2026 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. ניתן לאשר את הממ"ד המוצע בתנאי שיוקטן בהתאם לתכנית צל מאושרת בתיק מס' 2003/73.04 ככל ורוצים ממ"ד מוגדל אז יש למקמו בחזית צפונית בהתאם להנחיות של מחלקת שימור, מה שיחייב יידוע / פרסום ודיון חוזר בוועדה, ראה פירוט בהמשך. תנאים טרם דיון: חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה בתאריך 22/07/2026 ע"י הלוי קארין. להלן התייחסות לבקשה המוצעת: מדובר בממ"דים מוגדלים החורגים מתוכנית הצל וממסמך קווים מנחים ביחס להקמת ממ"דים.... לפיכך אנו ממליצים שלא לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת ולמקם את הממ"ד המורחב בשטח החצר אחורית צמוד לחזית צפונית הרחוקה יותר מ8 מ' מגבול המגרש וזאת מהשיקול התכנוני של שמירה על מרווחים בין בניינים בהתאם לעקרונות הבינוי במרקם ההיסטורי ולצורך התחברות תוספת הבניה לנספח בינוי מלבני בנין הקיים . **חוו"ד מלאה מתויקת בארכיב האופטי. בבירור מול מחלקת שימור, ככל ומדובר בממ"ד מוקטן שאושר בתיק 2003/73.04 אין מניעה לאשר . מייל מתויק בארכיב האופטי.

		תכנית צל ע"ב הסביר ע"ג ההרמוניקה לא הוצגו תכנית צל למרפסות כיוון שלכלל הדירות קיימות מרפסות סוכה, אך לדירה הצמודה שיש לה מרפסת זהה יש להציע הגדלה דומה כתכנית צל ובנוסף, לקבל חתימה פוזיטיבית מהשכן. - הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הדייר אהרון לבקוביץ המתגורר בתת חלקה 7. כן, בבקשה 03/73.4 הוצגה תכנית צל לממ"דים לעמודות בחזית קדמית ועפ"י החלטת הועדה מאחר והיו התנגדויות בוטלו תכניות הצל לממ"דים בחזית הקדמית. -הוצגה תכנית צל לדייר המתגורר מעלה, בתת חלקה 12. התייחסות לפיתוח שטח בחזית מערבית מוצע קיר להריסה בגובה של כ- 2.11 מ', במקומו מבקשים מעקה קל. לא מובן איך המעקה קל תומך בקרקע לכן יצטרכו להביא תצהיר או הסבר ממתכנן השלד ובמידה וישנו את המעקה לקיר תמך או לבטון יצטרכו להביא הסכמות כלל הדיירים או תקנה 36. בנוסף יש לצרף צילום ברור של האזור הנ"ל. עמדתה של ע"ב לאי תיקון הבקשה המוצעת בהתאם לחו"ד שימור. טענתה של מחלקת שימור באזורים לשימור היא לא לאשר ממ"דים מוגדלים מעבר לקווי הבניין אלא רק ממ"דים רגילים של עד 9 מ"ר . בנוגע לתכנית- היא מתייחסת ואומרת שהממ"ד המוצע -הוצג בחזית המערבית בחלק האחורי ביותר וכפי שהוצג בתכנית צל בבקשה מס' 03/73.4 . היא בחנה את החלופות השונות ,ולא ניתן להציע הממ"ד בחזית הצפונית-האחורית כי מדובר בחצר פרטית השייכת בטאבו לדייר בקומת הקרקע אשר הוצע עבורו ממ"ד בבקשה מס' 03/73.4 ואין לו שום תועלת לאפשר הקמת ממ"ד בחצר שלו עבור דיירי הדירות הסמוכות, אשר על כן הוצע הממ"ד במתכונתו הנוכחית עם פגיעה מינימלית לחזית הקדמית שכמעט ולא נצפה מהרחוב בחלק האחורי והפנימי של החזית הצידית בצד המערבי.

		מייל מלא מתויק בארכיב האופטי ככל ויגיעו להסכמות לעניין מיקום הממ"ד בחזית הצפונית, התיק יבחן מחדש ויידרש יידוע או פרסום חוזר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה d .
חוות דעת תכנונית	17/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30009 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד 1 הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 15/07/2026 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. תנאים טרם דיון: חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה בתאריך 22/07/2026 ע"י הלוי קארין. להלן התייחסות לבקשה המוצעת: מדובר בממ"דים מוגדלים החורגים מתוכנית הצל וממסמך קווים מנחים ביחס להקמת ממ"דים.... לפיכך אנו ממליצים שלא לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת ולמקם את הממ"ד המורחב בשטח החצר אחורית צמוד לחזית צפונית הרחוקה יותר מ8 מ' מגבול המגרש וזאת מהשיקול התכנוני של שמירה על מרווחים בין בניינים בהתאם לעקרונות הבינוי במרקם ההיסטורי ולצורך התחברות תוספת הבניה לנספח בינוי מלבני בנין הקיים .

		**חוו״ד מלאה מתויקת בארכיב האופטי. בבירור מול מחלקת שימור, ככל ומדובר בממ״ד מוקטן שאושר בתיק 2003/73.04 אין מניעה לאשר . מייל מתויק בארכיב האופטי. תכנית צל ע״ב הסביר ע״ג ההרמוניקה לא הוצגו תכנית צל למרפסות כיוון שלכלל הדירות קיימות מרפסות סוכה, אך לדירה הצמודה שיש לה מרפסת זהה יש להציע הגדלה דומה כתכנית צל ובנוסף, לקבל חתימה פוזיטיבית מהשכן. - הוצג כנדרש ע״ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הדייר אהרון לבקוביץ המתגורר בתת חלקה 7. כן, בבקשה 03/73.4 הוצגה תכנית צל לממ״דים לעמודות בחזית קדמית ועפ״י החלטת הועדה מאחר והיו התנגדויות בוטלו תכניות הצל לממ״דים בחזית הקדמית. -הוצגה תכנית צל לדייר המתגורר מעלה, בתת חלקה 12. התייחסות לפיתוח שטח בחזית מערבית מוצע קיר להריסה בגובה של כ- 2.11 מ׳, במקומו מבקשים מעקה קל. לא מובן איך המעקה קל תומך בקרקע לכן יצטרכו להביא תצהיר או הסבר ממתכנן השלד ובמידה וישנו את המעקה לקיר תמך או לבטון יצטרכו להביא הסכמות כלל הדיירים או תקנה 36. בנוסף יש לצרף צילום ברור של האזור הנ״ל. עמדתה של ע״ב לאי תיקון הבקשה המוצעת בהתאם לחו״ד שימור. טענתה של מחלקת שימור באזורים לשימור היא לא לאשר ממ״דים מוגדלים מעבר לקווי הבניין אלא רק ממ״דים רגילים של עד 9 מ״ר .

		בנוגע לתכנית- היא מתייחסת ואומרת שהממ"ד המוצע -הוצג בחזית המערבית בחלק האחורי ביותר וכפי שהוצג בתכנית צל בבקשה מס' 03/73.4 . היא בחנה את החלופות השונות ,ולא ניתן להציע הממ"ד בחזית הצפונית-האחורית כי מדובר בחצר פרטית השייכת בטאבו לדייר בקומת הקרקע אשר הוצע עבורו ממ"ד בבקשה מס' 03/73.4 ואין לו שום תועלת לאפשר הקמת ממ"ד בחצר שלו עבור דיירי הדירות הסמוכות, אשר על כן הוצע הממ"ד במתכונתו הנוכחית עם פגיעה מינימלית לחזית הקדמית שכמעט ולא נצפה מהרחוב בחלק האחורי והפנימי של החזית הצידית בצד המערבי. **מייל מלא מתויק בארכיב האופטי** ככל ויגיעו להסכמות לעניין מיקום הממ"ד בחזית הצפונית, התיק יבחן מחדש ויידרש יידוע או פרסום חוזר. ניתן לאשר את הממ"ד המוצע בתנאי שיוקטן בהתאם לתכנית צל מאושרת בתיק מס' 2003/73.04 ככל ורוצים ממ"ד מוגדל אז יש למקמו בחזית צפונית בהתאם להנחיות של מחלקת שימור, מה שיחייב יידוע / פרסום ודיון חוזר בוועדה, ראה פירוט בהמשך.
דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	15/07/2026	תנאים טרם דיון: חוו"ד מחלקת שימור- יש להשלים. תכנית צל ע"ב הסביר ע"ג ההרמוניקה לא הוצגו תכנית צל למרפסות כיוון שלכלל הדירות קיימות מרפסות סוכה, אך לדירה הצמודה שיש לה מרפסת זהה יש להציע הגדלה דומה כתכנית צל ובנוסף, לקבל חתימה פוזיטיבית מהשכן. כן, בבקשה 03/73.4 הוצגה תכנית צל לממ"דים לעמודות בחזית קדמית ועפ"י החלטת הועדה מאחר והיו התנגדויות בוטלו תכניות הצל לממ"דים בחזית הקדמית. -הוצגה תכנית צל לדייר המתגורר מעלה, בתת חלקה 12.

		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	02/07/2026	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	02/07/2026	תנאים טרם דיון: חוו"ד מחלקת שימור- יש להשלים. תכנית צל ע"ב הסביר ע"ג ההרמוניקה לא הוצגו תכנית צל למרפסות כיוון שלכלל הדירות קיימות מרפסות סוכה, אך לדירה הצמודה שיש לה מרפסת זהה יש להציע הגדלה דומה כתכנית צל ובנוסף, לקבל חתימה פוזיטיבית מהשכן. כן, בבקשה 03/73.4 הוצגה תכנית צל לממ"דים לעמודות בחזית קדמית ועפ"י החלטת הועדה מאחר והיו התנגדויות בוטלו תכניות הצל לממ"דים בחזית הקדמית. -הוצגה תכנית צל לדייר המתגורר מעלה, בתת חלקה 12. 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.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/03/2026	הקלה מקוי בנין עבור ממ"ד הקלה מקוי בנין עבור מרפסת

<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

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 15/07/2026 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון.

ניתן לאשר את הממ"ד המוצע בתנאי שיוקטן בהתאם לתכנית צל מאושרת בתיק מס' 2003/73.04

ככל ורוצים ממ"ד מוגדל אז יש למקמו בחזית צפונית בהתאם להנחיות של מחלקת שימור, מה שיחייב יידוע / פרסום ודיון חוזר בוועדה, ראה פירוט בהמשך.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה בתאריך 22/07/2026 ע"י הלוי קארין.

להלן התייחסות לבקשה המוצעת:

מדובר בממ״דים מוגדלים החורגים מתוכנית הצל וממסמך קווים מנחים ביחס להקמת ממ״דים.... לפיכך אנו ממליצים שלא לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת ולמקם את הממ״ד המורחב בשטח החצר אחורית צמוד לחזית צפונית הרחוקה יותר מ8 מ׳ מגבול המגרש וזאת מהשיקול התכנוני של שמירה על מרווחים בין בניינים בהתאם לעקרונות הבינוי במרקם ההיסטורי ולצורך התחברות תוספת הבניה לנספח בינוי מלבני בנין הקיים .

**חוו״ד מלאה מתויקת בארכיב האופטי.

בבירור מול מחלקת שימור, ככל ומדובר בממ״ד מוקטן שאושר בתיק 2003/73.04 אין מניעה לאשר .

מייל מתויק בארכיב האופטי.

תכנית צל

ע״ב הסביר ע״ג ההרמוניקה לא הוצגו תכנית צל למרפסות כיוון שלכלל הדירות קיימות מרפסות סוכה,

אך לדירה הצמודה שיש לה מרפסת זהה יש להציע הגדלה דומה כתכנית צל ובנוסף, לקבל חתימה פוזיטיבית מהשכן. - הוצג כנדרש ע״ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הדייר אהרון לבקוביץ המתגורר בתת חלקה 7.

כן, בבקשה 03/73.4 הוצגה תכנית צל לממ״דים לעמודות בחזית קדמית ועפ״י החלטת הועדה מאחר והיו התנגדויות בוטלו תכניות הצל לממ״דים בחזית הקדמית. -הוצגה תכנית צל לדייר המתגורר מעלה, בתת חלקה 12.

התייחסות לפיתוח שטח

בחזית מערבית מוצע קיר להריסה בגובה של כ- 2.11 מ׳, במקומו מבקשים מעקה קל.

לא מובן איך המעקה קל תומך בקרקע לכן יצטרכו להביא תצהיר או הסבר ממתכנן השלד ובמידה וישנו את המעקה לקיר תמך או לבטון יצטרכו להביא הסכמות כלל הדיירים או תקנה 36.

בנוסף יש לצרף צילום ברור של האזור הנ״ל.

עמדתה של ע״ב לאי תיקון הבקשה המוצעת בהתאם לחו״ד שימור.

טענתה של מחלקת שימור באזורים לשימור היא לא לאשר ממ״דים מוגדלים מעבר לקווי הבניין אלא רק ממ״דים רגילים של עד 9 מ״ר .

בנוגע לתכנית- היא מתייחסת ואומרת שהממ"ד המוצע -הוצג בחזית המערבית בחלק האחורי ביותר וכפי שהוצג בתכנית צל בבקשה מס' 03/73.4 .

היא בחנה את החלופות השונות ,ולא ניתן להציע הממ"ד בחזית הצפונית-האחורית כי מדובר בחצר פרטית השייכת בטאבו לדייר בקומת הקרקע אשר הוצע עבורו ממ"ד בבקשה מס' 03/73.4 ואין לו שום תועלת לאפשר הקמת ממ"ד בחצר שלו עבור דיירי הדירות הסמוכות, אשר על כן הוצע הממ"ד במתכונתו הנוכחית עם פגיעה מינימלית לחזית הקדמית שכמעט ולא נצפה מהרחוב בחלק האחורי והפנימי של החזית הצידית בצד המערבי.

מייל מלא מתויק בארכיב האופטי

ככל ויגיעו להסכמות לעניין מיקום הממ"ד בחזית הצפונית, התיק יבחן מחדש ויידרש יידוע או פרסום חוזר.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה d .

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2006/0611.02**
מספר סידורי	**19**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר עליאן טאריק**
עורך הבקשה	**הנדסאי עלמי סאמי**
מתכנן השלד	**מהנדס עבאסי מוחמד**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

אל בראעם , בית צפפה אלבראעם ,בית צפפא

גוש	חלקה	בשלמות
30283	66	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5834א	תחילת תוקף	18/11/2011			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בבית צפפה, רחוב אל בראעם, גוש : 30283, חלקה : 66.

מוצע : בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה״כ 4 יח״ד ע״ג מגרש ללא בינוי.

בעלויות

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע״י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן:

-"הקלה במספר קומות"

-"הקלה בגובה הבניה"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות" 01/04/2025. לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	17/09/2026	הבקשה תוקנה כנדרש לכן ניתן לאשר בתנאים.
חוות דעת תכנונית	31/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5834א תחילת תוקף: 18/11/2011 ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 28/01/2026 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 13/07/2025 ע"י טליה אלגרבלי. -חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 06/03/2025 ע"י ענבל כהנא.

		-חוו״ד אגף תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 25/02/2026 ע״י שני מזרחי. -חוו״ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 01/07/2026 ביוש טשומה. -חוו״ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתאריך 02/06/2026 ע״י אירינה לרנר. -חוו״ד מחלקת מאור- הבקשה אושרה בתאריך 10/04/2025 ע״י שניר קהת. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס׳ 2024/5864.00 בתאריך 19/06/2024 ע״י המחלקה למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו לפי תכנית 5834א׳ ועפ״י תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 3. במפלס 2.44-, בחזית הדרומית, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, אשר אינן ניתנות לאישור לפיכך, יש לצמצם את התכנון למותר.- צומצם למותר. תכסית עפ״י סעיף 10ד׳ ״התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע״- על עורך הבקשה להציג חישוב תכסית ע״ג ההרמוניקה.- הוצג כנדרש. שטחי בניה שטח עיקרי עפ״י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 90% משטח המגרש. שטח המגרש : 473 מ״ר. סה״כ שטח עיקרי מותר עפ״י תב״ע : 90%x473 = 425.7 מ״ר. עפ״י טבלת חישובי השטחים, שטח עיקרי מוצע- 429.42 מ״ר.

		יתרת שטח בחריגה- 3.72 מ״ר ע״פ תכנית מתאר תינתן תוספת של 1% בגין מגרש פינתי לקומה. לכן 425.7 x 1% = 4.257 מ״ר , עומד במותר. מדרגות עפ״י תכנית המתאר, חישוב שטחי מדרגות יהא עפ״י תב״ע 4213 : ״בקומה של מפלס הקרקע.. מכלול השטחים של חדר המדרגות ייחשבו בזכויות הבניה.. בכל המפלסים בקומות האחרות בבנין, מכלול המשטחים של כל כניסה בבנין והמשטחים המשמשים מעבר אל כל דירה יחושבו במכלול זכויות הבניה...״ לפיכך, על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי (ביתר הקומות יש לבצע הורדות) בנוסף, שטחי כניסה/ מעבר לדירה ייחשבו אף הם כשטח עיקרי. (ראה בהרמוניקה) לבחינה סופית, יש לבצע תיקונים בהתאם.- הוצג כנדרש. מחסן עפ״י תכנית המתאר, 4א(ב) ״שטחו הכולל של מחסן.. לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית״- הבקשה שהוגשה כוללת שני מחסנים בשטח כולל של כ- 18.92 מ״ר. על עורך הבקשה לתכנן ארבע יחידות אחסנה עבור ארבע יחידות הדיור, כאשר שטחו של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה. *יש להציג חישוב 8% לכל מחסן בהרמוניקה. - הוצג כנדרש , עומד במותר. מרפסות תכנית בסמכות מחוזית, שהופקדה עד ליום 01.01.2010- שטח מותר למרפסות מקורת : עד 14 מ״ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות אינו עולה על 12 מ״ר-

		יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי המפרסות המוצעות, לרבות הצגת חישוב ממוצע של כלל המרפסות.- הוצג כנדש. הלן פירוט המרפסות המוצעות: -דירה מס' 2, מפלס 3.02+: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז מקורה אשר חושבה כשטח מרפסת זיז לא מקורה- יש לתקן בהתאם ולחשב כמרפסת זיז מקורה. - הוצג כנדרש. הוראות בניה עפ"י סעיף 19א': "קירותיהם החיצוניים.. יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת.. לא תותר בניה באבן נסורה.." על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישת התכנית.- הוצג כנדרש. חניה- עפ"י סעיף 21ג': "החניה לבנייני המגורים תהא מקורה או תת קרקעית". מוצעים 5 מקומות חניה עבור 4 יח"ד במפלס 2.44-, כאשר אחת מהחניות אינה מקורה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם. יש לציין כי טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה וכן היות ולא עומדים בהגדרה של חניה תת קרקעית אז קומת החניה נחשבת לקומה במניין הקומות.- התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה, התכנית המוצעת תואמת את אישורם כנדרש. מי נגר עפ"י סעיף 30: "לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בהוראות התכנית.- הוצג כנדרש.

		דודים וקולטי שמש: עפ"י סעיף 31: "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. דודים יוצבו כשהם שוכבים)מקביל למישור הגג(או בעמידה מאחורי הקולט". הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התכנית.- הוצג כנדרש. מעבר ציבורי "השטח הצבוע באלכסונים ירוקים מיועד למעבר להולכי רגל" - יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר.
דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	28/01/2026	יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף, מאגף תברואה, מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5864.00 בתאריך 19/06/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו לפי תכנית 5834א' ועפ"י תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 3. במפלס 2.44-, בחזית הדרומית, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, אשר אינן ניתנות לאישור. לפיכך, יש לצמצם את התכנון למותר.

		גבהים גובה הבנייה המותר אינו מוזכר בתכנית מס׳ 5834א׳, לפיכך גובה הבנייה ייקבע עפ״י תכנית המתאר לאזור מגורים 3. גובה הבניה המותר הינו- 12.50 מ׳. עפ״י הבקשה, גובה הבניה המוצע הינו- 12.08 מ׳. אין חריגה מגובה הבנייה. הוגשה בקשה להקלה בגין ״הקלה בגובה הבניה״, הקלה זו אינה רלוונטית מאחר והגובה המוצע נמוך מהמותר. לפיכך יש להסיר את ההקלה מהבקשה. תכסית עפ״י סעיף 10ד׳ ״התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע״- על עורך הבקשה להציג חישוב תכסית ע״ג ההרמוניקה. שטחי בניה שטח עיקרי עפ״י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 90% משטח המגרש. שטח המגרש : 473 מ״ר. סה״כ שטח עיקרי מותר עפ״י תב״ע : 425.7 = 90%x473 מ״ר. עפ״י טבלת חישובי השטחים, שטח עיקרי מוצע- 429.42 מ״ר. יתרת שטח בחריגה- 3.72 מ״ר לפיכך, יש לצמצם את השטח העיקרי למותר. מדרגות

		עפ״י תכנית המתאר, חישוב שטחי מדרגות יהא עפ״י תב״ע 4213: ״בקומה של מפלס הקרקע.. מכלול השטחים של חדר המדרגות ייחשבו בזכויות הבניה.. בכל המפלסים בקומות האחרות בבנין, מכלול המשטחים של כל כניסה בבנין והמשטחים המשמשים מעבר אל כל דירה יחושבו במכלול זכויות הבניה...״ לפיכך, על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי (ביתר הקומות יש לבצע הורדות) שטחי כניסה/ מעבר לדירה ייחשבו אף הם כשטח עיקרי. (ראה בהרמוניקה) לבחינה סופית, יש לבצע תיקונים בהתאם. מחסן עפ״י תכנית המתאר, 4א(ב) ״שטחו הכולל של מחסן.. לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית״- הבקשה שהוגשה כוללת שני מחסנים בשטח כולל של כ- 18.92 מ״ר. על עורך הבקשה לתכנן ארבע יחידות אחסנה עבור ארבע יחידות הדיור, כאשר שטחו של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה. *יש להציג חישוב 8% לכל מחסן בהרמוניקה. מרפסות תכנית בסמכות מחוזית, שהופקדה עד ליום 01.01.2010- שטח מותר למרפסות מקורת: עד 14 מ״ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות אינו עולה על 12 מ״ר- יש להציג ע״ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי המפרסות המוצעות, לרבות הצגת חישוב ממוצע של כלל המרפסות. להלן פירוט המרפסות המוצעות: -דירה מס׳ 2, מפלס 3.02+: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז מקורה אשר חושבה כשטח מרפסת זיז לא מקורה- יש לתקן בהתאם ולחשב כמרפסת זיז מקורה.

		הוראות בניה עפ״י סעיף 19א׳ : ״קירותיהם החיצוניים.. יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת.. לא תותר בניה באבן נסורה..״ על עורך הבקשה לציין ע״ג החזיתות בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישת התכנית. חניה- עפ״י סעיף 21ג׳ : ״החניה לבנייני המגורים תהא מקורה או תת קרקעית״ מוצעים 5 מקומות חניה עבור 4 יח״ד במפלס 2.44-, כאשר אחת מהחניות אינה מקורה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם. יש לציין כי טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה וכן היות ולא עומדים בהגדרה של חניה תת קרקעית אז קומת החניה נחשבת לקומה במניין הקומות. מי נגר עפ״י סעיף 30 : ״לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע״ יש להציג חישוב מי נגר ע״ג ההרמוניקה המציג עמידה בהוראות התכנית. דודים וקולטי שמש : עפ״י סעיף 31 : ״בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסתרו משלושה צדדים ע״י מסתור שיהווה חלק אינגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. דודים יוצבו כשהם שוכבים)מקביל למישור הגג(או בעמידה מאחורי הקולט״ הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע״פ דרישות התכנית.

		מעבר ציבורי "השטח הצבוע באלכסונים ירוקים מיועד למעבר להולכי רגל" - יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר. תנאים טרם דיון אגף תבואה- " לא התקבלה תשובה מהגורם " המחלקה להסדרי תנועה -" לא התקבלה תשובה מהגורם " מחלקת הדרכים -" לא התקבלה תשובה מהגורם " 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. י
חוות דעת תכנונית	05/01/2026	 חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

		5834א תחילת תוקף: 18/11/2011 ייעוד הקרקע: תכניות כפופות: תכנית המתאר, 4213 *תכנית מס' 5834א הופקדה לפני שנת 2023, וההגשה המקוונת הושלמה ביום 08/08/2024, לפיכך ניתן לאפשר הקלות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה: התכנית החלה על החלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התכנית החלה על החלקה כוללת נספח בינוי בקנ"מ 1: 500 אשר הינו מנחה, למעט מס' הקומות המירבי והגובה המירבי. מס' חלקה עפ"י מחלקת מידע תכנוני: חלקה 66 הייתה בעבר חלק מחלקה 43, ולכן עפ"י סעיף 10ז': "שטחי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין בחלקות מס'.. 43.. יהיו עפ"י הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3." קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5864.00 בתאריך 19/06/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו לפי תכנית 5834א' ועפ"י תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 3. במפלס 2.44-, בחזית הדרומית, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, אשר אינן ניתנות לאישור. לפיכך, יש לצמצם את התכנון למותר.

		מספר קומות עפ"י תכנית המתאר, מס' הקומות המירבי יהא 3. הבקשה מציעה הקמת בניין בן 4 קומות, לפיכך הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "הקלה במספר קומות" היות והחניה איננה תת קרקעית היות ונכנסים ממפלס הכביש ישירות ולכן נחשבת במניין הקומות כך שבפועל ההקלה הנה עבור 2 קומות נוספות מעל 3 המותרות אין מניעה לאשר את ההקלה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. גבהים גובה הבנייה המותר אינו מוזכר בתכנית מס' 5834א', לפיכך גובה הבנייה ייקבע עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 3. גובה הבניה המותר הינו- 12.50 מ'. עפ"י הבקשה, גובה הבניה המוצע הינו- 14.52 מ' היות ומודדים מרצפת החניה היות ואיננה ת"ק. יש חריגה מגובה הבנייה. הוגשה בקשה להקלה בגין "הקלה בגובה הבניה", ניתן לאשר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג' : "מס' יח"ד המירבי 589 יח"ד" עפ"י תשריט התכנית (חלק 1) טבלת יעודי קרקע לאזור מגורים 3 מיוחד, סה"כ שטח במ"ר- 77,275. להלן חישוב עפ"י החלק היחסי לחלקה: 0.0076% =589/77,275 4.47 =589x0.0076 לפיכך מס' היחידות המותרות בחלקה, הינו 4 יח"ד. הבקשה מציעה 4 יח"ד.

		אין חריגה ממספר יח״ד. תכסית עפ״י סעיף 10ד׳ ״התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע״- על עורך הבקשה להציג חישוב תכסית ע״ג ההרמוניקה. שטחי בניה שטח עיקרי עפ״י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 90% משטח המגרש. שטח המגרש : 473 מ״ר. סה״כ שטח עיקרי מותר עפ״י תב״ע : 90%x473 = 425.7 מ״ר. עפ״י טבלת חישובי השטחים, שטח עיקרי מוצע- 429.42 מ״ר. יתרת שטח בחריגה- 3.72 מ״ר לפיכך, יש לצמצם את השטח העיקרי למותר. שטח שירות חישוב שטחי השירות ייעשה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה). עפ״י סעיף 9 לתקנות, לא נקבעו הנחיות לעניין שטחי השירות, אלא אך ורק לעניין ייעודם. בהתאם לכך, שטחי השירות כוללים : מערכות טכניות ומתקני שירות, מרחב מוגן, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות כמפורט להלן : מדרגות עפ״י תכנית המתאר, חישוב שטחי מדרגות יהא עפ״י תב״ע 4213 : ״בקומה של מפלס הקרקע.. מכלול השטחים של חדר המדרגות ייחשבו בזכויות הבניה.. בכל המפלסים בקומות

		האחרות בבנין, מכלול המשטחים של כל כניסה בבנין והמשטחים המשמשים מעבר אל כל דירה יחושבו במכלול זכויות הבניה..." לפיכך, על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי (ביתר הקומות יש לבצע הורדות) שטחי כניסה/ מעבר לדירה ייחשבו אף הם כשטח עיקרי. (ראה בהרמוניקה) לבחינה סופית, יש לבצע תיקונים בהתאם. מחסן עפ"י תכנית המתאר, 4א(ב) "שטחו הכולל של מחסן.. לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית"- הבקשה שהוגשה כוללת שני מחסנים בשטח כולל של כ- 18.92 מ"ר. על עורך הבקשה לתכנן ארבע יחידות אחסנה עבור ארבע יחידות הדיור, כאשר שטחו של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה. *יש להציג חישוב 8% לכל מחסן בהרמוניקה. ממ"ד מוצעת הקמת עמודת ממ"דים בחזית הצפונית- מערבית, עבור 4 יח"ד, כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 15.48 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. מרפסות תכנית בסמכות מחוזית, שהופקדה עד ליום 01.01.2010- שטח מותר למרפסות מקורת : עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר- יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי המפרסות המוצעות, לרבות הצגת חישוב ממוצע של כלל המרפסות. להלן פירוט המרפסות המוצעות :

		-דירה מס' 2, מפלס 3.02+ : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז מקורה אשר חושבה כשטח מרפסת זיז לא מקורה- יש לתקן בהתאם ולחשב כמרפסת זיז מקורה. שטח המרפסת- 5.50 מ"ר, עומק- 1.50 מ'. חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג בשטח של כ- 6.96 מ"ר. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 9.3 מ"ר ובעומק של 1.50 מ'. -דירה מס' 3, מפלס 6.04+ : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ- 5.50 מ"ר ובעומק של 1.50 מ'. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 9.3 מ"ר ובעומק של 1.50 מ'. -דירה מס' 4, מפלס 9.06+ : חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג בשטח של כ- 21.03 מ"ר. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 9.3 מ"ר ובעומק של 1.50 מ'. הוראות בניה עפ"י סעיף 19א' : "קירותיהם החיצוניים.. יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת.. לא תותר בניה באבן נסורה.." על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישת התכנית. חניה- עפ"י סעיף 21ג' : "החניה לבנייני המגורים תהא מקורה או תת קרקעית" מוצעים 5 מקומות חניה עבור 4 יח"ד במפלס 2.44-, כאשר אחת מהחניות אינה מקורה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם.

		יש לציין כי טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. וכן היות ולא עומדים בהגדרה של חניה תת קרקעית אז קומת החניה נחשבת לקומה במניין הקומות מי נגר עפ״י סעיף 30 : ״לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע״ יש להציג חישוב מי נגר ע״ג ההרמוניקה המציג עמידה בהוראות התכנית. דודים וקולטי שמש : עפ״י סעיף 31 : ״בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסתרו משלושה צדדים ע״י מסתור שיהווה חלק אינגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. דודים יוצבו כשהם שוכבים)מקביל למישור הגג(או בעמידה מאחורי הקולט״ הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע״פ דרישות התכנית. מעבר ציבורי ״השטח הצבוע באלכסונים ירוקים מיועד למעבר להולכי רגל״ - יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר. תנאים טרם דיון מחלקת איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 13/07/2025 ע״י אלגרבלי טליה . ״ התיק נבדק ע״י ההרמוניקה שהוגשה בארכיב הרישוי מתאריך 07/07/2024. ״ אגף שפ״ע - התקבל אישור בתאריך 06/03/2025 ע״י ענבל כהנה.

		אגף תברואה- " לא התקבלה תשובה מהגורם " המחלקה להסדרי תנועה -" לא התקבלה תשובה מהגורם " מחלקת הדרכים -" לא התקבלה תשובה מהגורם " מחלקת המאור - התקבל אישור בתאריך 10/04/2025 ע"י שניר קהת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	05/01/2026	יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף, מאגף תברואה, מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5864.00 בתאריך 19/06/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו לפי תכנית 5834א' ועפ"י תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 3. במפלס 2.44-, בחזית הדרומית, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, אשר אינן ניתנות לאישור. לפיכך, יש לצמצם את התכנון למותר. גבהים

		גובה הבנייה המותר אינו מוזכר בתכנית מס' 5834א', לפיכך גובה הבנייה ייקבע עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 3. גובה הבניה המותר הינו- 12.50 מ'. עפ"י הבקשה, גובה הבניה המוצע הינו- 12.08 מ'. אין חריגה מגובה הבנייה. הוגשה בקשה להקלה בגין "הקלה בגובה הבניה", הקלה זו אינה רלוונטית מאחר והגובה המוצע נמוך מהמותר. לפיכך יש להסיר את ההקלה מהבקשה. תכסית עפ"י סעיף 10ד' "התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע"- על עורך הבקשה להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 90% משטח המגרש. שטח המגרש : 473 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע: 425.7 = 90%x473 מ"ר. עפ"י טבלת חישובי השטחים, שטח עיקרי מוצע- 429.42 מ"ר. יתרת שטח בחריגה- 3.72 מ"ר לפיכך, יש לצמצם את השטח העיקרי למותר. מדרגות עפ"י תכנית המתאר, חישוב שטחי מדרגות יהא עפ"י תב"ע 4213: "בקומה של מפלס הקרקע.. מכלול השטחים של חדר המדרגות ייחשבו בזכויות הבניה.. בכל המפלסים בקומות האחרות בבנין, מכלול המשטחים של כל כניסה בבנין והמשטחים המשמשים מעבר אל כל דירה יחושבו במכלול זכויות הבניה..."

		לפיכך, על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי (ביתר הקומות יש לבצע הורדות) שטחי כניסה/ מעבר לדירה ייחשבו אף הם כשטח עיקרי. (ראה בהרמוניקה) לבחינה סופית, יש לבצע תיקונים בהתאם. מחסן עפ"י תכנית המתאר, 4א(ב) "שטחו הכולל של מחסן.. לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית"- הבקשה שהוגשה כוללת שני מחסנים בשטח כולל של כ- 18.92 מ"ר. על עורך הבקשה לתכנן ארבע יחידות אחסנה עבור ארבע יחידות הדיור, כאשר שטחו של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה. *יש להציג חישוב 8% לכל מחסן בהרמוניקה. מרפסות תכנית בסמכות מחוזית, שהופקדה עד ליום 01.01.2010- שטח מותר למרפסות מקורת: עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר- יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי המפרסות המוצעות, לרבות הצגת חישוב ממוצע של כלל המרפסות. להלן פירוט המרפסות המוצעות: -דירה מס' 2, מפלס 3.02+: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז מקורה אשר חושבה כשטח מרפסת זיז לא מקורה- יש לתקן בהתאם ולחשב כמרפסת זיז מקורה. הוראות בניה עפ"י סעיף 19א': "קירותיהם החיצוניים.. יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת.. לא תותר בניה באבן נסורה.."

		על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישת התכנית. חניה- עפ"י סעיף 21ג' : "החניה לבנייני המגורים תהא מקורה או תת קרקעית" מוצעים 5 מקומות חניה עבור 4 יח"ד במפלס 2.44-, כאשר אחת מהחניות אינה מקורה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם. יש לציין כי טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה וכן היות ולא עומדים בהגדרה של חניה תת קרקעית אז קומת החניה נחשבת לקומה במניין הקומות. מי נגר עפ"י סעיף 30 : "לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בהוראות התכנית. דודים וקולטי שמש : עפ"י סעיף 31 : "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. דודים יוצבו כשהם שוכבים)מקביל למישור הגג(או בעמידה מאחורי הקולט" הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התכנית. מעבר ציבורי "השטח הצבוע באלכסונים ירוקים מיועד למעבר להולכי רגל"

		- יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר. תנאים טרם דיון אגף תבואה- " לא התקבלה תשובה מהגורם " המחלקה להסדרי תנועה -" לא התקבלה תשובה מהגורם " מחלקת הדרכים -" לא התקבלה תשובה מהגורם " 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	11/03/2025	הקלה במספר קומות הקלה בגובה הבניה

<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	תיאום עם מחלקת איכות הסביבה לגבי פינוי עודפי עפר.	
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
18	לרשום הערת אזהרה בגין השטח הצבוע באלכסונים ירוקים והמיועד למעבר להולכי רגל	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תוקנה כנדרש לכן ניתן לאשר בתנאים.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2019/0250.01**
מספר סידורי	**20**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה וממ"ד ע"פ תב"ע 6923**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**גולן יצחק**
עורך הבקשה	**אדריכל רוזנבלו יצחק**
מתכנן השלד	**מהנדס לוי דוד גרשון**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**6**

כתובת האתר

אדם 18 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30178	133	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6923	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

הבניין קיים ברחוב אדם 18 בשכונת תלפיות, גוש 30178 חלקה 133 .

מצה קיים: בניין מגורים בעל 4 קומות.

מצב מוצע: בקשה לתוספת בניה וממ"ד לקומה א' לבית משפחת גולן בהתאם לתב"ע 6923.

פרסום

פורסמו הקלות ע"פ סעיף 149 :

-"בניה שלא בהינף אחד, ושונה מנספח בינוי ומהוראות"

תום מועד להתנגדויות בתאריך 14/07/2026 , ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

היתרים קודמים:

מנתוני המערכת ישנם מספר היתרי בניה בחלקה.

תיק מס' 2002/275.00 הופק היתר בניה בתאריך 21/11/2002 – תוספת בניה.

תיק מס' 2002/275.02 הופק היתר בניה בתאריך 25/10/2007 – תוספת בניה.

תיק מס' 2002/275.03 הופק היתר בניה בתאריך 17/10/2018 – בניית מרפסת.

תיק מס' 2019/250.00 הופק היתר בניה בתאריך 10/03/2021 – תוספת בניה.

בעלי ענין

בדיקת בעלות בוצעה במעמד פתיחת בתיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה – הבקשה אושרה בתאריך 06/07/2026 ע"י טליה אלגרבלי.

חוו"ד אגף שפ"ע – הבקשה אושרה בתאריך 23/06/2026 ע"י ענבל כהנה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	17/09/2026	היות והבקשה תואמת נספח בינוי ניתן לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. היתרים קודמים: יש להציג מס' היתר מקורי לבניין הקיים. שטחי בניה שטח עיקרי: קיים: 599.06 מ"ר.

		מוצע: 18.02 מ״ר. סה״כ: 617.08 מ״ר – עומד במותר. סה״כ מותר בתב״ע: 837 מ״ר. נותר למימוש: 219.92 מ״ר. שטח שירות: קיים: 109.90 מ״ר. מוצע: 12.64 מ״ר. סה״כ: 122.54 מ״ר – עומד במותר. סה״כ מותר בתב״ע: 296 מ״ר. נותר למימוש: 173.46 מ״ר. הוראות בניה ע״פ סעיף (9ה׳) - הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה- יש להוסיף ע״ג ההרמוניקה את סוג החיפוי. שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד ע״פי עמודות- אינו עומד אך, פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד ושונה מנספח בינוי ומהוראות, כשאר ביקשו מעטפת חלקית בקומת הקרקע במקום מחסנים ע״פ נספח, יש לבקש מעטפת מלאה ולא חלקית ללא גישה אליה ושתהיה סגורה מכל הצדדים, ולבצע תקנה 36 או לחילופין החתמת כלל הדיירים של הבניין. 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	17/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6923 תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 6923 תחילת תוקף 27/06/2001 (אזור מגורים מיוחד) . תכנית מתאר 62 לירושלים . תקנות התכנון והבניה. היתרים קודמים: מנתוני המערכת ישנם מספר היתרי בניה בחלקה. תיק מס' 2002/275.00 הופק היתר בניה בתאריך 21/11/2002 – תוספת בניה. תיק מס' 2002/275.02 הופק היתר בניה בתאריך 25/10/2007 – תוספת בניה. תיק מס' 2002/275.03 הופק היתר בניה בתאריך 17/10/2018 – בניית מרפסת. תיק מס' 2019/250.00 הופק היתר בניה בתאריך 10/03/2021 – תוספת בניה.

		יש להציג מס׳ היתר מקורי לבניין הקיים. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: לתכנית החלה בחלקה ישנו נספח בינוי מפורט בקנ״מ 1:100 בנוסף תשריט בקנ״מ 1:250. הבקשה המוצעת תואמת נספח מס׳ 1 כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין 2026/5460.0 שהוגש מיום: 11/03/2026 ע״י המח׳ למידע תכנוני. הבקשה המוצעת נמצאת בתחום קווי הבניין המאושרים כנדרש. מספר קומות: מותר: 5 קומות. קיים: 4 קומות. לא מוצא בבקשה תוספת קומה. גובה: גובה הבניין מירבי לא מצוין, אולם הבניה המבוקשת אינה משנה את הגובה הקיים, ניתן לאשר. מספר יח״ד מותר: 6 יח״ד. קיים: 6 יח״ד. לא מוצא בבקשה תוספת יח״ד אלא הרחבת יח״ד קיימת.

		שטחי בניה שטח עיקרי : קיים : 599.06 מ״ר. מוצע : 18.02 מ״ר. סה״כ : 617.08 מ״ר – עומד במותר. סה״כ מותר בתב״ע : 837 מ״ר. נותר למימוש : 219.92 מ״ר. שטח שירות : קיים : 109.90 מ״ר. מוצע : 12.64 מ״ר. סה״כ : 122.54 מ״ר – עומד במותר. סה״כ מותר בתב״ע : 296 מ״ר. נותר למימוש : 173.46 מ״ר. ממ״ד מוצע ממ״ד במפלס 2.75+ בשטח של כ- פ מ״ר נטו ובהתאם לנספח הבינוי. במפלס הקרקע מוצע יסודות ומעטפת הממ״ד. הוראות בניה ע״פ סעיף (9ה׳) - הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה- יש להוסיף ע״ג ההרמוניקה את סוג החיפוי. שלביות ביצוע

		הבניה תבוצע בהינף אחד ע"פי עמודות- אינו עומד אך, פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד ושונה מנספח בינוי ומהוראות, כשאר ביקשו מעטפת חלקית בקומת הקרקע במקום מחסנים ע"פ נספח, יש לבקש מעטפת מלאה ולא חלקית ללא גישה אליה ושתהיה סגורה מכל הצדדים, ולבצע תקנה 36 או לחילופין החתמת כלל הדיירים של הבניין. תנאים שהוגשו טרם דיון: חוו"ד איכות הסביבה – הבקשה אושרה בתאריך 06/07/2026 ע"י טליה אלגרבלי. חוו"ד אגף שפ"ע – הבקשה אושרה בתאריך 23/06/2026 ע"י ענבל כהנה
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	23/06/2026	בניה שלא בהינף אחד ושונה מנספח בינוי ומהוראות

<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>
משלוח הודעות לפי תקנה 36

היות והבקשה תואמת נספח בינוי ניתן לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

היתרים קודמים:

יש להציג מס' היתר מקורי לבניין הקיים.

שטחי בניה

שטח עיקרי:

קיים: 599.06 מ"ר.

מוצע: 18.02 מ"ר.

סה"כ: 617.08 מ"ר – עומד במותר.

סה"כ מותר בתב"ע: 837 מ"ר.

נותר למימוש: 219.92 מ"ר.

שטח שירות:

קיים: 109.90 מ"ר.

מוצע: 12.64 מ"ר.

סה"כ: 122.54 מ"ר – עומד במותר.

סה"כ מותר בתב"ע: 296 מ"ר.

נותר למימוש: 173.46 מ"ר.

הוראות בניה

ע"פ סעיף (9ה') - הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה- יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה את סוג החיפוי.

שלביות ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד ע"פי עמודות- אינו עומד אך, פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד ושונה מנספח בינוי ומהוראות, כשאר ביקשו מעטפת חלקית בקומת הקרקע במקום מחסנים ע"פ נספח,

יש לבקש מעטפת מלאה ולא חלקית ללא גישה אליה ושתהיה סגורה מכל הצדדים, ולבצע תקנה 36 או לחילופין החתמת כלל הדיירים של הבניין.

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 - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2020/0299.01**
מספר סידורי	**21**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הרחבה ו תוספת קומה מעל בנין קיים סה"כ 4 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נוהל מוכתר**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**אבו סרחאן מוסעב**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן**
מתכנן השלד	**נמר מוחמד**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

רבאיעה סמטה 12 3 , אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996	101	אזור מגורים 6	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת אום ליסון, ברחוב רבאיעה סמטה 12 מס׳ בית 3.

מבוקשת תוספת בניה מעל בניה קיימים ותוספת מבנה בסמיכות לקיים- סה״כ מבוקשת דירה מעל דירה קיימת ועוד 2 יח״ד במבנה החדש הסמוך לקיים.

היתרים קודמים

הבניין הינו 2 קומות מגורים בכל חתך, והמבנה עצמו הינו כשני אגפים.

קיים היתר בניה אשר אושר בשנים האחרונות- מס׳ בקשה 2020/299.00, בו אושרה יח״ד אחת בשטח של כ- 110 מ״ר.

בעלויות

הבעלויות נבדקו עפ״י מסמכי אישור רישום בפנקסי המקרקעין.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

הוגש טופס 19 שבו מצוין כי המבקש הינו הבעלים היחידי במקרקעין.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : להעביר לאישור הוועדה המחוזית	17/09/2026	-הבקשה נדונה בתאריך 03/06/2026 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות. לעניין נושא הבעלויות- ע״פ נוהל 2024 נבדקו מיום 17.09.2025 כאשר אין שינוי בממצאי הבדיקה ויש להציג מס רכוש ירדני כתנאי להפקת ההיתר. -הבקשה נדונה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. -הבקשה התעכבה זמן רב כיוון שהיו דין ודברים מול הלשכה המשפטית בעניין תכנון מבנה נוסף בחלקה, חוו״ד הלשכה המשפטית נמצאת בחוו״ד. התייחסות להרמוניקה המתוקנת : פרוט השטחים המוצעים : תוכנית פיתוח מפלס 0.00+-, 664.00

		הבקשה מציגה תוספת מבנה עבור יח״ד חדשה, הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ״ר וממ״ד, ניתן לאשר. דויקו עובי הקווים בשרטוט כך שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- ניתן לאשר. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, אשר הגישה אליה מחזית צפונית בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. וכן, יש לתת את הדעת לכך שמקסימום מדרגות במהלך הינו 16 מדרגות, כרגע מתוכננות 18 מדרגות, יש לתקן למהלך מדרגות תקני. בדירה מס׳ 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ״ר- ניתן לאשר. עפ״י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, תכנון ״צמד״ זה אושר ע״י חנאן במהלך הטיפול בבקשה. תוכנית קומה ראשונה מפלס 667.20 ,+3.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח״ד, דירה מס׳ 2 מעל דירה מס׳ 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס׳ 4 הממוקמת ע״ג דירה מס׳ 2, במבנה החדש המוצע. ההרמוניקה תוקנה כנדרש מבחינת שרטוט גרפי. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס 670.40 ,+6.40 עבור הבניין החדש מוצג בהרמוניקה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות בגג ע״י סולם עלי לגג- ניתן לאשר. התייחסות לאישורי גורמים הנדרשים כחלק מהליך הרישוי- -עפ״י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה- בבדיקה נוספת נראה כי נפלה טעות כיוון שההתייחסות שצורפה לבקשה הינה עבור מערב העיר, צורף אישור מתוקן לבקשה מתאריך 07/09/2023. -עפ״י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- סימון החניות הוסר מההרמוניקה ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ״י הוראות תוכנית 5166 ב׳, נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה לאחר הוועדה.
חוות דעת תכנונית	26/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה:

		2683א תחילת תוקף: 08/07/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 -הבקשה נדונה בתאריך 03/06/2026 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות. לעניין נושא הבעלויות- ע"פ נוהל 2024 נבדקו מיום 17.09.2025 כאשר אין שינוי בממצאי הבדיקה ויש להציג מס רכוש ירדני כתנאי להפקת ההיתר. -הבקשה נדונה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. הבקשה התעכבה זמן רב כיוון שהיו דין ודברים מול הלשכה המשפטית בעניין תכנון מבנה נוסף בחלקה, חוו"ד הלשכה המשפטית- הנדון: הקמת שני מבנים על מגרש בהתאם ל תכנית 2683 א' 1. התבקשתי לבחון האם ניתן להקים שני מבנים על מגרש בהתאם לתוכנית 2683 א' וזאת ללא צורך בהקלה (להלן: "התוכנית"). 2. אציין כי, מעיון בהוראות התוכנית, סעיף 8 י' (להלן "הסעיף") קובע כדלהלן: 3. ניתן לראות כי, התוכנית ביקשה להבדיל את השטח שמסומן באות א' משאר השטחים שבתוכנית וקבעה שבשטח זה יהיה ניתן להקים בניין מגורים אחד. 4. למעט הסעיף הנ"ל, אין התייחסות בתוכנית לגבי מספר המבנים שיבנו בשאר השטחים. 5. בנוסף, מהמידע אשר נמסר לי מאת אגף הרישוי, אושרו בעבר בקשות להקמת שני מבנים על מגרש, וזאת ללא צורך בהקלה. 6. לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לאפשר הקמת שני מבנים על המגרש וזאת ללא צורך בהקלה, מאחר ואין הוראה בתוכנית אשר שוללת את האפשרות להקמת שני מבנים במגרש,

		דהיינו הקמת שני מבנים במגרש נעשית בהתאם להוראות התוכנית החלה, וכן על סמך העובדה, שאושרו הקמת שני מבנים על מגרש בבקשות בעבר ללא צורך בהקלה, ובהינתן לכך שהבניה המבוקשת אינה בשטח המסומן בתשריט באות א', ובכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית החלות. •יובהר כי חוות דעת זו ניתנה ביחס לתוכנית 2683 א' ואינה מהווה מקור לפרשנות תכנונית או משפטית, ואין להחילה או להסיק ממנה על תוכניות אחרות. התייחסות להרמוניקה המתוקנת: שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר- 316.50 מ"ר- השטח העיקרי המבוקש 309.83 מ"ר אשר מהווים 36.71% משטח המגרש, עומדים בזכויות הבניה. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים: תוכנית פיתוח מפלס 0.00+-, 664.00 הבקשה מציגה תוספת מבנה עבור יח"ד חדשה, הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. דויקו עובי הקווים בשרטוט כך שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- ניתן לאשר. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, אשר הגישה אליה מחזית צפונית בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. וכן, יש לתת את הדעת לכך שמקסימום מדרגות במהלך הינו 16 מדרגות, כרגע מתוכננות 18 מדרגות, יש לתקן למהלך מדרגות תקני. בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- ניתן לאשר.

		עפ״י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, תכנון ״צמד״ זה אושר ע״י חנאן במהלך הטיפול בבקשה. תוכנית קומה ראשונה מפלס 667.20 ,+3.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח״ד, דירה מס׳ 2 מעל דירה מס׳ 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס׳ 4 הממוקמת ע״ג דירה מס׳ 2, במבנה החדש המוצע. ההרמוניקה תוקנה כנדרש מבחינת שרטוט גרפי. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס 670.40 ,+6.40 עבור הבניין החדש מוצג בהרמוניקה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות בגג ע״י סולם עלי לגג- ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני. הבניה המוצעת הוצגה בעבר מעבר לגבול קווי הבניין- הבניה המוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ניתן לאשר. הוראות בניה: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. התייחסות לאישורי גורמים הנדרשים כחלק מהליך הרישוי- -עפ״י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה- בבדיקה נוספת נראה כי נפלה טעות כיוון שההתייחסות שצורפה לבקשה הינה עבור מערב העיר, צורף אישור מתוקן לבקשה מתאריך 07/09/2023. -עפ״י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- סימון החניות הוסר מההרמוניקה ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ״י הוראות תוכנית 5166 ב׳, נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה לאחר הוועדה.
דיון בועדת משנה: להוריד מסדר	03/06/2026	הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות ומס רכוש על ידי אני פירו.

היום לבדיקת בעלויות		
חוות דעת תכנונית	24/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2683א תחילת תוקף: 08/07/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 הבקשה נדונה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. הבקשה התעכבה זמן רב כיוון שהיו דין ודברים מול הלשכה המשפטית בעניין תכנון מבנה נוסף בחלקה, חוו"ד הלשכה המשפטית- הנדון: הקמת שני מבנים על מגרש בהתאם ל תכנית 2683 א' 1. התבקשתי לבחון האם ניתן להקים שני מבנים על מגרש בהתאם לתוכנית 2683 א' וזאת ללא צורך בהקלה (להלן: "התוכנית"). 2. אציין כי, מעיון בהוראות התוכנית, סעיף 8 י' (להלן "הסעיף") קובע כדלהלן: 3. ניתן לראות כי, התוכנית ביקשה להבדיל את השטח שמסומן באות א' משאר השטחים שבתוכנית וקבעה שבשטח זה יהיה ניתן להקים בניין מגורים אחד. 4. למעט הסעיף הנ"ל, אין התייחסות בתוכנית לגבי מספר המבנים שיבנו בשאר השטחים. 5. בנוסף, מהמידע אשר נמסר לי מאת אגף הרישוי, אושרו בעבר בקשות להקמת שני מבנים על מגרש, וזאת ללא צורך בהקלה. 6. לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לאפשר הקמת שני מבנים על המגרש וזאת ללא צורך בהקלה, מאחר ואין הוראה בתוכנית אשר שוללת את האפשרות להקמת שני מבנים במגרש, דהיינו הקמת שני מבנים במגרש נעשית בהתאם להוראות

		התוכנית החלה, וכן על סמך העובדה, שאושרו הקמת שני מבנים על מגרש בבקשות בעבר ללא צורך בהקלה, ובהינתן לכך שהבניה המבוקשת אינה בשטח המסומן בתשריט באות א', ובכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית החלות. •יובהר כי חוות דעת זו ניתנה ביחס לתוכנית 2683 א' ואינה מהווה מקור לפרשנות תכנונית או משפטית, ואין להחילה או להסיק ממנה על תוכניות אחרות. התייחסות להרמוניקה המתוקנת: שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר- 316.50 מ"ר- השטח העיקרי המבוקש 309.83 מ"ר אשר מהווים 36.71% משטח המגרש, עומדים בזכויות הבניה. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים: תוכנית פיתוח מפלס 0.00+-, 664.00 הבקשה מציגה תוספת מבנה עבור יח"ד חדשה, הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. דויקו עובי הקווים בשרטוט כך שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- ניתן לאשר. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, אשר הגישה אליה מחזית צפונית בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. וכן, יש לתת את הדעת לכך שמקסימום מדרגות במהלך הינו 16 מדרגות, כרגע מתוכננות 18 מדרגות, יש לתקן למהלך מדרגות תקני. בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- ניתן לאשר. עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, תכנון "צמד" זה אושר ע"י חנאן במהלך הטיפול בבקשה. תוכנית קומה ראשונה מפלס 3.20+, 667.20

		במפלס זה מבוקשים 2 יח״ד, דירה מס׳ 2 מעל דירה מס׳ 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס׳ 4 הממוקמת ע״ג דירה מס׳ 2, במבנה החדש המוצע. ההרמוניקה תוקנה כנדרש מבחינת שרטוט גרפי. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס 6.40+, 670.40 עבור הבניין החדש מוצג בהרמוניקה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות בגג ע״י סולם עלי לגג- ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני. הבניה המוצעת הוצגה בעבר מעבר לגבול קווי הבניין- הבניה המוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ניתן לאשר. הוראות בניה: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. התייחסות לאישורי גורמים הנדרשים כחלק מהליך הרישוי- -עפ״י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה- בבדיקה נוספת נראה כי נפלה טעות כיוון שההתייחסות שצורפה לבקשה הינה עבור מערב העיר, צורף אישור מתוקן לבקשה מתאריך 07/09/2023. -עפ״י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- סימון החניות הוסר מההרמוניקה ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ״י הוראות תוכנית 5166 ב׳, נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה לאחר הוועדה. לעניין נושא הבעלויות- בתאריך 17/09/2025 עניין הבעלויות נבדק בשנית ע״י אני פירו ונדרש להגיש מס רכוש ירדני/ישראלי.
הכנת המלצה תכנונית: להעביר לאישור הוועדה המחוזית	24/05/2026	לעניין פטור מחניות. עפ״י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- סימון החניות הוסר מההרמוניקה ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ״י הוראות תוכנית 5166 ב׳, נדרש להשלים את התאום מולם.

		הבקשה נדונה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. הבקשה התעכבה זמן רב כיוון שהיו דין ודברים מול הלשכה המשפטית בעניין תכנון מבנה נוסף בחלקה, חוו"ד הלשכה המשפטית- הנדון: הקמת שני מבנים על מגרש בהתאם ל תכנית 2683 א' 1. התבקשתי לבחון האם ניתן להקים שני מבנים על מגרש בהתאם לתוכנית 2683 א' וזאת ללא צורך בהקלה (להלן: "התוכנית"). 2. אציין כי, מעיון בהוראות התוכנית, סעיף 8 י' (להלן "הסעיף") קובע כדלהלן: 3. ניתן לראות כי, התוכנית ביקשה להבדיל את השטח שמסומן באות א' משאר השטחים שבתוכנית וקבעה שבשטח זה יהיה ניתן להקים בניין מגורים אחד. 4. למעט הסעיף הנ"ל, אין התייחסות בתוכנית לגבי מספר המבנים שיבנו בשאר השטחים. 5. בנוסף, מהמידע אשר נמסר לי מאת אגף הרישוי, אושרו בעבר בקשות להקמת שני מבנים על מגרש, וזאת ללא צורך בהקלה. 6. לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לאפשר הקמת שני מבנים על המגרש וזאת ללא צורך בהקלה, מאחר ואין הוראה בתוכנית אשר שוללת את האפשרות להקמת שני מבנים במגרש, דהיינו הקמת שני מבנים במגרש נעשית בהתאם להוראות התוכנית החלה, וכן על סמך העובדה, שאושרו הקמת שני מבנים על מגרש בבקשות בעבר ללא צורך בהקלה, ובהינתן לכך שהבניה המבוקשת אינה בשטח המסומן בתשריט באות א', ובכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית החלות. •יובהר כי חוות דעת זו ניתנה ביחס לתוכנית 2683 א' ואינה מהווה מקור לפרשנות תכנונית או משפטית, ואין להחילה או להסיק ממנה על תוכניות אחרות. התייחסות להרמוניקה המתוקנת: שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א'

		אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ״ר- 316.50 מ״ר- השטח העיקרי המבוקש 309.83 מ״ר אשר מהווים 36.71% משטח המגרש, עומדים בזכויות הבניה. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ״דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ״ר, 3 ממ״דים בגודל של 9 מ״ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים: תוכנית פיתוח מפלס 0.00+-, 664.00 הבקשה מציגה תוספת מבנה עבור יח״ד חדשה, הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ״ר וממ״ד, ניתן לאשר. דויקו עובי הקווים בשרטוט כך שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- ניתן לאשר. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, אשר הגישה אליה מחזית צפונית בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. וכן, יש לתת את הדעת לכך שמקסימום מדרגות במהלך הינו 16 מדרגות, כרגע מתוכננות 18 מדרגות, יש לתקן למהלך מדרגות תקני. בדירה מס׳ 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ״ר- ניתן לאשר. עפ״י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, תכנון ״צמד״ זה אושר ע״י חנאן במהלך הטיפול בבקשה. תוכנית קומה ראשונה מפלס 3.20+, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח״ד, דירה מס׳ 2 מעל דירה מס׳ 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס׳ 4 הממוקמת ע״ג דירה מס׳ 2, במבנה החדש המוצע. ההרמוניקה תוקנה כנדרש מבחינת שרטוט גרפי. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס 6.40+, 670.40 עבור הבניין החדש מוצג בהרמוניקה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות בגג ע״י סולם עלי לגג- ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני.

		הבניה המוצעת הוצגה בעבר מעבר לגבול קווי הבניין- הבניה המוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ניתן לאשר. הוראות בניה: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. לעניין נושא הבעלויות- בתאריך 17/09/2025 עניין הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו ונדרש להגיש מס רכוש ירדני/ישראלי.
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	08/05/2024	כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר- 316.50 מ"ר- השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ"ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ"ר. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים: תוכנית פיתוח מפלס 0.00+-, 664.00 הבקשה מציגה תוספת יח"ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרסום הקלה לבניה בחריגה. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת.

		במפלס זה מוצעות 2 מ״ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ״י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ״י הוראות תוכנית 5166 ב׳, נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה. תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי. יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע״ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים. בדירה מס׳ 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ״ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן. עפ״י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע״מ לעמוד בדרישת ה״צמד״. תוכנית קומה ראשונה מפלס 667.20 ,+3.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח״ד, דירה מס׳ 2 מעל דירה מס׳ 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס׳ 4 הממוקמת ע״ג דירה מס׳ 2, האגף החדש המוצע. ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס׳ 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל. בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ׳ מקו בניין ללא הקלה. לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון. לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס׳ 1 לדירה מס׳ 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן. יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש. החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע״י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני המבנים ע״מ שלא יווצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ׳- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום.

		הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין. עבור דירה מס׳ 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ״ר, כמשלימה ל״צמד״ למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע״מ לעמוד במדיניות האגף לעניין ״צמד״ נדרש לתקן. נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס 6.40+, 670.40 במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה- ניתן לאשר את המוצע. אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים. בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו. תוכנית קומת גגות נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע״ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו- המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ׳ בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה- יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין- נדרש לתקן. הוראות בניה: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. עפ״י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם ״חוו״ד חברת חשמל״- נדרש להשלים את התאום מולם כתנאי לדיון נוסף.

		תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	16/04/2024	כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. שטחי הבניה המותרים עפ״י תכנית 2683 א׳ אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ״ר- 316.50 מ״ר- השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ״ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ״ר. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ״דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ״ר, 3 ממ״דים בגודל של 9 מ״ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים : תוכנית פיתוח מפלס 0.00+-, 664.00 הבקשה מציגה תוספת יח״ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ״ר וממ״ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרסום הקלה לבניה בחריגה.

		מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. במפלס זה מוצעות 2 מ״ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ״י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ״י הוראות תוכנית 5166 ב׳, נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה. תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי. יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע״ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים. בדירה מס׳ 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ״ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן. עפ״י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע״מ לעמוד בדרישת ה״צמד״. תוכנית קומה ראשונה מפלס 3.20+, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח״ד, דירה מס׳ 2 מעל דירה מס׳ 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס׳ 4 הממוקמת ע״ג דירה מס׳ 2, האגף החדש המוצע. ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס׳ 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל. בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ׳ מקו בניין ללא הקלה. לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון. לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס׳ 1 לדירה מס׳ 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן. יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש. החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע״י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני המבנים ע״מ שלא יווצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ׳- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף

		לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום. הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין. עבור דירה מס׳ 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ״ר, כמשלימה ל״צמד״ למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע״מ לעמוד במדיניות האגף לעניין ״צמד״ נדרש לתקן. נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס 6.40+, 670.40 במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה- ניתן לאשר את המוצע. אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים. בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו. תוכנית קומת גגות נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע״ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע״י המח׳ למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו- המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ׳ בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה- יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין- נדרש לתקן. הוראות בניה: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת.

		עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם "חוו"ד חברת חשמל"- נדרש להשלים את התאום מולם כתנאי לדיון נוסף. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	16/04/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2683א תחילת תוקף: 08/07/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2683 א' אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

		הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו- המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה- יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין- נדרש לתקן. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 2 קומות - הבקשה מציגה מס' קומות תואם לתוכנית, כל חתך מציג 2 קומות, ניתן לאשר. גובה הגובה המותר אינו מצוין במטרים בתוכנית, גובה הקומות המוצעות הינו כ- 3.00 מ' בכל מפלס, ההוראה של התוכנית היא שגובה הבניין לא יעלה על שתי קומות- סעיף 8 ב', ניתן לאשר. מס' יח"ד ניתן לאשר בשטח התוכנית 3 יח"ד לדונם, גודל מגרש הינו 844 מ"ר, עפ"י המוצג בהרמוניקה מבוקשות 3 יח"ד וקיימת יח"ד בהיתר הבניה המקורי, בוקשה הקלה לתוספת יח"ד, סך הכל 4 יח"ד, ניתן לאשר. הוראות בניה: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר- 316.50 מ"ר- השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ"ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ"ר. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים: תוכנית פיתוח מפלס 0.00+-, 664.00 הבקשה מציגה תוספת יח"ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך

		שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרסום הקלה לבניה בחריגה. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. במפלס זה מוצעות 2 מ״ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ״י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ״י הוראות תוכנית 5166 ב׳, נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה. תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי. יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע״ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים. בדירה מס׳ 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ״ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן. עפ״י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע״מ לעמוד בדרישת ה״צמד״. תוכנית קומה ראשונה מפלס 3.20+, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח״ד, דירה מס׳ 2 מעל דירה מס׳ 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס׳ 4 הממוקמת ע״ג דירה מס׳ 2, האגף החדש המוצע. ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס׳ 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל. בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ׳ מקו בניין ללא הקלה. לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות סטיה ניכרת/בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון. לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס׳ 1 לדירה מס׳ 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן. יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש. החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע״י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני

		המבנים ע״מ שלא יווצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ׳- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום. הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין. עבור דירה מס׳ 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ״ר, כמשלימה ל״צמד״ למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע״מ לעמוד במדיניות האגף לעניין ״צמד״ נדרש לתקן. נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים. תוכנית קומה יציאה לגג מפלס 6.40+, 670.40 במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה- ניתן לאשר את המוצע. אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים. בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו. תוכנית קומת גגות נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע״ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף עפ״י טופס 19 שצורף נראה כיקיים בעלים נופים, לא צורפה חתימה של בעל זכות זו, נדרש להשלים . תנאים טרם דיון -חוו״ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע״י. -חוו״ד מחלקת שפ״ע- הבקשה אושרה ע״י בתאריך 17/12/2023. -חוו״ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע״י בתאריך 06/03/2024, ״ אין התנגדות לתוכנית עבור 2 יח״ד דרוש 2 מ״ח עפ״י התקן. לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה, אין גישה סטטוטורית לחלקה״.

		-חוו"ד תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 29/01/2024, "3 יח"ד, יש לתכנן פח 1 ליטר בנפח 350 ליטר". -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/03/2024, " אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה בהמשך לחוות דעת בתיק מס' 2020/0299". עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם "חוו"ד חברת חשמל"- נדרש להשלים את התאום מולם כתנאי לדיון נוסף.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/11/2023 תוספת 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	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	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.	
12	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים של דרישה לכתובת.	
13	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	
14	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
להעביר לאישור הוועדה המחוזית

-הבקשה נדונה בתאריך 03/06/2026 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות.

לעניין נושא הבעלויות- ע"פ נוהל 2024 נבדקו מיום 17.09.2025 כאשר אין שינוי בממצאי הבדיקה

ויש להציג מס רכוש ירדני כתנאי להפקת ההיתר.

-הבקשה נדונה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי.

-הבקשה התעכבה זמן רב כיוון שהיו דין ודברים מול הלשכה המשפטית בעניין תכנון מבנה נוסף בחלקה,

חוו"ד הלשכה המשפטית נמצאת בחוו"ד.

התייחסות להרמוניקה המתוקנת:

פרוט השטחים המוצעים:

תוכנית פיתוח מפלס 0.00+-, 664.00

הבקשה מציגה תוספת מבנה עבור יח"ד חדשה, הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. דויקו עובי הקווים בשרטוט כך שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- ניתן לאשר.

מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, אשר הגישה אליה מחזית צפונית בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת.

וכן, יש לתת את הדעת לכך שמקסימום מדרגות במהלך הינו 16 מדרגות, כרגע מתוכננות 18 מדרגות, יש לתקן למהלך מדרגות תקני.

בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- ניתן לאשר.

עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, תכנון "צמד" זה אושר ע"י חנאן במהלך הטיפול בבקשה.

תוכנית קומה ראשונה מפלס 3.20+, 667.20

במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, במבנה החדש המוצע.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש מבחינת שרטוט גרפי.

תוכנית קומה יציאה לגג מפלס 6.40+, 670.40

עבור הבניין החדש מוצג בהרמוניקה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות בגג ע״י סולם עלי לגג- ניתן לאשר.

התייחסות לאישורי גורמים הנדרשים כחלק מהליך הרישוי-

-עפ״י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה- בבדיקה נוספת נראה כי נפלה טעות כיוון שההתייחסות שצורפה לבקשה הינה עבור מערב העיר, צורף אישור מתוקן לבקשה מתאריך 07/09/2023.

-עפ״י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- סימון החניות הוסר מההרמוניקה ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ״י הוראות תוכנית 5166 ב׳, נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה לאחר הוועדה.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2024/0432.00**
מספר סידורי	**22**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תמ"א 38 - תוספות, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**חיזוק מבנה קיים והרחבות , תוספת קומה וחצי ע"פ תמ"א 38,**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**וקסברגר זאב**
עורך הבקשה	**אדריכל קטורזה יצחק**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**4**

כתובת האתר

שד בן מימון (הרמב"ם) 16 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	10	לא

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

תאור הבקשה

רקע לבקשה:

ביום 20/04/2026 נידונה הבקשה בועדה המקומית והוחלט לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 23/06/2026 הושלמו כל הליקויים על גבי ההרמוניקה והועברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר בנייה.

עת העברת הבקשה לגורמים, היה שם המבקש בבקשה אברהם וקסברגר זאב, ת.ז 036109528.

כעת התקבלה בקשה לשינוי שם מבקש בבקשה ל :

חברת 4 ברמה בע"מ - ח.פ. 516090297

הבקשה הוגשה ע"י המבקש הנוכחי. צורפו המסמכים הרלוונטיים הכוללים : ייפוי כוח מהדיירים לחברה המבקשת, נסח טאבו עדכני, אישור חברה פעילה ואישור מורשה חתימה.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים	14/09/2026	המלצת האגף : לאשר את הבקשה לשינוי מבקשים : ביום 20/04/2026 נידונה הבקשה בועדה המקומית והוחלט לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 23/06/2026 הושלמו כל הליקויים על גבי ההרמוניקה והועברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר בנייה. עת העברת הבקשה לגורמים, היה שם המבקש בבקשה אברהם וקסברגר זאב, ת.ז 036109528. כעת התקבלה בקשה לשינוי שם מבקש בבקשה ל : חברת 4 ברמה בע"מ - ח.פ. 516090297 הבקשה הוגשה ע"י המבקש הנוכחי. צורפו המסמכים הרלוונטיים הכוללים : ייפוי כוח מהדיירים לחברה המבקשת, נסח טאבו עדכני, אישור חברה פעילה ואישור מורשה חתימה.
חוות דעת תכנונית	10/09/2026	חוות דעת תכנונית

		מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ביום 20/04/2026 נידונה הבקשה בועדה המקומית והוחלט לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 23/06/2026 הושלמו כל הליקויים על גבי ההרמוניקה והועברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר בנייה. עת העברת הבקשה לגורמים, היה שם המבקש בבקשה אברהם וקסברגר זאב, ת.ז 036109528. כעת התקבלה בקשה לשינוי שם מבקש בבקשה ל : חברת 4 ברמה בע"מ - ח.פ. 516090297 הבקשה הוגשה ע"י המבקש הנוכחי. צורפו המסמכים הרלוונטיים הכוללים: ייפוי כוח מהדיירים לחברה המבקשת, נסח טאבו עדכני, אישור חברה פעילה ואישור מורשה חתימה.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	20/04/2026	בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 17/12/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. עפ"י החלטת הוועדה:

		לעניין הנסיגה - מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד׳ דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה. לעניין יח״ד בשטח העולה על 160 מ״ר - מוצעת דירה מעבר ל-160 מ״ר המותרים עפ״י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. התכנית עברה הליך פרסום נוסף עם ההקלות הבאות: - הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין ניוד זכויות בין הקומות המוצעות- אין מניעה מלאשר. -הקלה מהוראות תכנית 9988 בדבר בנית יחידת דיור בשטח הגדול מ 160 מ״ר – אין מניעה מלאשר. מבדיקה נוספת עולה כי סך השטחים המוצעים עולים על המותר . עפ״י תכנית 9988 יש לחשב שטח מרפסות מקורות עיקרי , יש לחשב שטח זה כחלק מתוספת ה-25 מ״ר המותרים עפ״י תכנית 10038. - אם כך יש לצמצם א ת שטחי התוספות ע״מ שיעמוד במותר. קומה ד׳ – מפלס 12.99+ נוסף שטח עיקרי על חשבון סגירת מרפסת גג. סך שטח עיקרי מותר 405.06 מ״ר, סך שטח עיקרי מוצע 429.21 – יש לצמצם למותר. תיקונים עפ״י תכנית b
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	12/04/2026	בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 17/12/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. עפ״י החלטת הוועדה:

		לעניין הנסיגה - מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד׳ דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה. לעניין יח״ד בשטח העולה על 160 מ״ר - מוצעת דירה מעבר ל-160 מ״ר המותרים עפ״י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. התכנית עברה הליך פרסום נוסף עם ההקלות הבאות: - הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין ניוד זכויות בין הקומות המוצעות- אין מניעה מלאשר. -הקלה מהוראות תכנית 9988 בדבר בנית יחידת דיור בשטח הגדול מ 160 מ״ר – אין מניעה מלאשר. מבדיקה נוספת עולה כי סך השטחים המוצעים עולים על המותר . עפ״י תכנית 9988 יש לחשב שטח מרפסות מקורות עיקרי , יש לחשב שטח זה כחלק מתוספת ה-25 מ״ר המותרים עפ״י תכנית 10038. - אם כך יש לצמצם א ת שטחי התוספות ע״מ שיעמוד במותר. קומה ד׳ – מפלס 12.99+ נוסף שטח עיקרי על חשבון סגירת מרפסת גג. סך שטח עיקרי מותר 405.06 מ״ר, סך שטח עיקרי מוצע 429.21 – יש לצמצם למותר. תיקונים עפ״י תכנית b
חוות דעת תכנונית	23/03/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015

		ייעוד הקרקע: בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 17/12/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. עפ"י החלטת הוועדה: לעניין הנסיגה - מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה. לעניין יח"ד בשטח העולה על 160 מ"ר - מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. התכנית עברה הליך פרסום נוסף עם ההקלות הבאות: - הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין ניוד זכויות בין הקומות המוצעות- אין מניעה מלאשר. -הקלה מהוראות תכנית 9988 בדבר בנית יחידת דיור בשטח הגדול מ 160 מ"ר – אין מניעה מלאשר. מבדיקה נוספת עולה כי סך השטחים המוצעים עולים על המותר . עפ"י תכנית 9988 יש לחשב שטח מרפסות מקורות עיקרי , יש לחשב שטח זה כחלק מתוספת ה-25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038. - אם כך יש לצמצם א ת שטחי התוספות ע"מ שיעמוד במותר. קומה ד' – מפלס 12.99+ נוסף שטח עיקרי על חשבון סגירת מרפסת גג. סך שטח עיקרי מותר 405.06 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע 429.21 – יש לצמצם למותר.

		לעניין שטחי אחסנה – כלל המחסנים עומדים בשטח המותר עפ״י תכנית 9988 עד 10 מ״ר למעט מחסן בשטח של 15 מ״ר המוצע תחת שטחי הרחבה – אין מניעה מלאשר עפ״י תכנית 615880. תיקונים עפ״י תכנית b
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	10/02/2026	הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין ניוד זכויות בין הקומות המוצעות הקלה מהוראות תכנית 9988 בדבר בנית יחידת דיור בשטח הגדול מ 160 מ״ר
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	17/12/2025	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 בניין החריגה ממדיניות. ע״פ תכנית רחביה אחוזי בנייה מותרים לבינוי הינם 161%, אחוזי הבנייה בבקשה הנ״ל הינם 198%, חריגה של 37%. הועדה מתרשמת כי הבינוי המוצע בבקשה הינו בינוי ראוי תכנונית ומידתי וערך חיזוק ומיגון המבנים גובר. כמו כן, החריגה הינה חריגה מינורית באחוזי הבנייה בלבד, ובהתאמה במספר הקומות, גובה ונסיגה בהתאם לתכנית 9988, על כן, הועדה מאשרת את החריגה באחוזי הבנייה. התקבלה פנייה ממבקשי ההיתר למספר נושאים בהמלצת הצוות המקצועי: לעניין הדרישה לצמצום שטחי האחסנה – טוענים מבקשי ההיתר כי פורסמה הקלה לחריגה מ8% אז לא ברורה להם דרישת הצוות המקצועי לצמצום שטחי האחסנה. יובהר כי מדובר על בקשה באזור בו חלה תכנית 9988 ועל כן, שטחי השירות נבחנים ומאושרים מכוחה. על כן, יש לעמוד בשטחי שירות המותרים מכוח תכנית זו ובהתאם לדרישת הצוות המקצועי. לעניין דרישת הצוות לצמצום היחידה מעל 160 מ״ר – התכנית אמנם מוצעת מכוח תכנית 10038 אך מה שתכנית 10038 לא נותנת הוראות לגביה, יש לחזור להוראות התכנית החלה על המגרש. הוראה זו הינה הוראה מכוח תכנית 9988 וניתן יהיה לאשר דירות מעל 160 מ״ר וזאת בכפוף לפרסום הקלה בנושא בלבד. לעניין ניוד שטחים בקומות החדשות – החלטת ועדת ערר קבעה בצורה חד משמעית כי אם סוטים מהוראות תכנית 10038 בעניין זה, יש לפרסם הקלה על נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות.

		ניתן לפרסם הקלה ולאפשר את הניוד שטחים או לבטל את הנסיגות והניוד שטחים. לעניין הבקשה להותיר את מרפסות ה'ר' – הועדה מקבלת את פניית מבקשי ההיתר ומאשרת את המרפסות הנ"ל. לעניין הגבלת הגובה ודרישת הצוות המקצועי להנמכת הקומה העליונה ל3.5 מ' – הוראות תכנית 9988 מגבילות גובה קומה ל3.5 מ'. כמו כן, ע"פ תכנית 9988, גובה קומה מירבי הינו סעיף סטייה ניכרת ועל כן, גם לא ניתן לבקש הקלה בעניין זה. להלן התיקונים הבקשה: פיתוח שטח: חוו"ד תכנון עיר: הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינון בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות ,חדר מדרגות ומבואות., מוצעות מרפסות שרות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות אלו – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות. על פי תשריט בית משותף. ישנם ריבוי מרפסות שחלקן בתוך מסת הבינוי וחלקן זיזיות. יש לסמן במפלסי הקומות ולציין שטחי מרפסות שהפכו משירות לעיקרי. מרפסות המיועדות להריסה יש לסמן בצהוב. שטחי אחסנה : מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 – יש לצמצם למותר. קומות חדשות : קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז. קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה

		״שטחה של כל יח״ד נוספת יכלול מרחב מוגן״ – המוצע עומד בדרישה . מוצעת דירה מעבר ל-160 מ״ר המותרים עפ״י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. מספר יח״ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6ז׳) : 2 יח״ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ״ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע״כ המוצע עומד בדרישה. נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין בתוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב׳, נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש. כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד׳ דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה, יש להציע קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ״י תמ״א 38 : עומק מרפסות מוצעות עפ״י 615880 אשר עומקן עד 2 מ׳ כנדרש. מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038. גובה קומה עפ״י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ׳ יש לצמצם למותר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח״ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש. שימור : יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתוכנת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש .

		מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ׳ ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה . חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 . כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות . עצים : חוו״ד תכנון עיר : על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ״ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים לחזית רחוב. מקובל. 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. התקבל אישור שפ״ע מי נגר : חו״ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח׳ לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ50% כמצוין בהוראות התכנית – יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע״י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות

		הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח״ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה: חוו״ד תכנון עיר: בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציע בנגישות פנימית נישה לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריח בין הנישות. נישת פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח׳ ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד׳) ולא ע״ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא ״יושב״ על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד׳ (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע״ג תוכנית a
חוות דעת תכנונית	10/12/2025	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: חוו״ד מח׳ הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.

		אין התנגדות לתכנית. עבור 3 יח״ד חדשות במסגרת תמ״א 38-1 נדרשת התקנת 5 מק״ח מוצע 6 מק״ח חו״ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג׳נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 10/02/2024. חו״ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו״ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו״ד מחלקת שפ״ע - לאשר את הבקשה . חו״ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה עם דלת וגג קל . חו״ד מחלקת שימור – לאשר את הבקשה חו״ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא״ות והתמ״מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו״ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת גובה בינוי וחורגת לעניין אחוזי הבניה . פורסמו ההקלות הבאות: בניית תוספות בהתאם לתמ״א 38 ותכנית 100038 ל חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ׳ במקום 1.50 כמותר בניית ממ״דים מחוץ לקווי בניין הוספת 1.5 קומות ל-2 הקיימות והוספת 3 יח״ד סה״כ 11 יח״ד קיימות ומוצעות במסגרת תמ״א 38. הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות . קווי בניין

		קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט: ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית מ ערב י ת פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר. חניון התת קרקעי כולל כניסה ומעבר לחניון – אין מניעה מלאשר פיתוח שטח: חוו"ד תכנון עיר: הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינון בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי. שטחים: שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי עפ"י חישוב קומה טיפוסית מורחבת 405 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 404 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות ,חדר מדרגות ומבואות. , מוצעות מרפסות שרות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות אלו – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות. שטחי אחסנה: מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 – יש לצמצם למותר.

		מעלית: מוצע מעלית פנימית כולל מבואת כניסה קטנה עבור גישה לחדר מדרגות קיים יש לרדת מס' מדרגות עבור גישה למעלית כך שהמעלית אינה נגישה בקומת הקרקע אלא בקומת החניה בלבד – אין מניעה לאשר קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר. מוצע הפיכת מרפסות שירות (עפ"י תשריט בית משותף) לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר קומות חדשות: קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז. קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6.ז'): 2 יח"ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ"ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע"כ המוצע עומד בדרישה. ממ"ד: מוצע 2 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי, פורסמו על כך הקלות – אין מניעה מלאשר.

		נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין ב תוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש. כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה, יש להציע קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 : עומק מרפסות מוצעות עפ"י 615880 אשר עומקן עד 2 מ' כנדרש. מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038. *הבקשה מציעה מרפסות זיזיות בחיבור למרפסות סוכה וזאת בניגוד להנחיות מרחביות האוסרות מרפסות "ר". לא ניתן לאשר מרפסת ר' גובה קומה עפ"י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ' יש לצמצם למותר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש. שימור : יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתוכנת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש .

		מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ׳ ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה . חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 . כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות . עצים : חוו״ד תכנון עיר : על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ״ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים לחזית רחוב. מקובל. 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. התקבל אישור שפ״ע מי נגר : חוו״ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח׳ לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ50% כמצוין בהוראות התכנית – יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע״י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

		חניה מוצעות 6 מקומות חנייה על פי תקן גבוה בירידה לרמפה בשל הצעת 3 יח״ד הגבוהות מ 95 מ״ר. נגישות הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח״ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה: חוו״ד תכנון עיר: בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציע בנגישות פנימית נישה לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריח בין הנישות. נישת פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח׳ ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד׳) ולא ע״ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא ״יושב״ על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד׳ (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע״ג תוכנית a

הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	10/12/2025	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות - הבקשה חורגת חורגת לענין אחוזי הבנייה – פער של 37%. מעבר לכך הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה חורגת חורגת לענין אחוזי הבנייה – פער של 37%. פיתוח שטח : חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינון בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות ,חדר מדרגות ומבואות., מוצעות מרפסות שרות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות אלו – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות. על פי תשריט בית משותף. ישנם ריבוי מרפסות שחלקן בתוך מסת הבינוי וחלקן זיזיות. יש לסמן במפלסי הקומות ולציין שטחי מרפסות שהפכו משירות לעיקרי. מרפסות המיועדות להריסה יש לסמן בצהוב. שטחי אחסנה : מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 – יש לצמצם למותר. קומות חדשות : קומה ד' : מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז.

		קומה ה׳: מוצע יח״ד חדשה הכוללת ממ״ד ומרפסת גג. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח״ד חדשות ...בתנאים הבאים: א.״ התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה...״ – המוצע עומד בדרישה ״שטחה של כל יח״ד נוספת יכלול מרחב מוגן״ – המוצע עומד בדרישה . מוצעת דירה מעבר ל-160 מ״ר המותרים עפ״י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. מספר יח״ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6.ז׳): 2 יח״ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ״ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע״כ המוצע עומד בדרישה. נסיגה: מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין בתוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב׳, נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש. כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד׳ דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה, יש להציע קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית. מרפסות: מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ״י תמ״א 38: עומק מרפסות מוצעות עפ״י 615880 אשר עומקן עד 2 מ׳ כנדרש. מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038. *הבקשה מציעה מרפסות זיזיות בחיבור למרפסות סוכה וזאת בניגוד להנחיות מרחביות האוסרות מרפסות ״ר״. לא ניתן לאשר מרפסת ר׳ גובה קומה

		עפ״י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ׳ יש לצמצם למותר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח״ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש. שימור : יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתוכנת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש . מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ׳ ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה . חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 . כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות . עצים : חוו״ד תכנון עיר : על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ״ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים לחזית רחוב. מקובל. 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. התקבל אישור שפ״ע

		מי נגר: חו״ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח׳ לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ50% כמצוין בהוראות התכנית – יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע״י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה מוצעות 6 מקומות חנייה על פי תקן גבוה בירידה לרמפה בשל הצעת 3 יח״ד הגבוהות מ 95 מ״ר. נגישות הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח״ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה: חוו״ד תכנון עיר: בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציע בנגישות פנימית נישה לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריח בין הנישות. נישת פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח׳ ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד׳) ולא ע״ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא ״יושב״ על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד׳ (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

		התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע״ג תוכנית a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/03/2025	בניית תוספות בהתאם לתמ״א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ״״ במקום 1.5 כמותר. בניית ממדים מחוץ לקווי בניין. הוספת 1.5 קומות ל-2 הקיימות והוספת 3 יח״ד הקיימות. הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות

<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	כן
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	כן
10	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	הגשת ערבות בנקאית בסך 26,741.496 ש"ח עבור שימור העצים.	
16	מפרט שימור פרטני לאופן שימור עץ מס' 4 מלווה בפרט הנדסי לבינוי באזור של רדיוס שורשים מוגן.	
17	יש לקבל אישור מחלקת שימור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד	
18	אישור בית המודל	כן
19	תצהיר חתום של עורך הבקשה	

20	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
22	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז	
23	אישור יועץ קרקע וביסוס	
24	אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד.	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

המלצת האגף:

לאשר את הבקשה לשינוי מבקשים:

ביום 20/04/2026 נידונה הבקשה בועדה המקומית והוחלט לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 23/06/2026 הושלמו כל הליקויים על גבי ההרמוניקה והועברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר בנייה.

עת העברת הבקשה לגורמים, היה שם המבקש בבקשה אברהם וקסברגר זאב, ת.ז 036109528.

כעת התקבלה בקשה לשינוי שם מבקש בבקשה ל :

חברת 4 ברמה בע"מ - ח.פ. 516090297

הבקשה הוגשה ע"י המבקש הנוכחי. צורפו המסמכים הרלוונטיים הכוללים: ייפוי כוח מהדיירים לחברה המבקשת, נסח טאבו עדכני, אישור חברה פעילה ואישור מורשה חתימה.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2026/0048.00**
מספר סידורי	**23**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**שינויים בבנין קיים, שינויים ללא תוספת שטחים, בניית קיר תומך/מגן, בניית גדר או קיר תמך בגובה של עד 3 מ**
שימוש עיקרי	**תעשייה ומסחר, משרדים, חניון ציבורי**
מהות בקשה	**שדרוג מבנה המשרדים והחניון לעמידות ברעידות אדמה - מחוז ירושלים-חברת החשמל**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברת חשמל ע"י יוסי דגן יוסי**
עורך הבקשה	**מהנדס אופיר ירון**
מתכנן השלד	**מהנדס אופיר ירון**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

גרשון המלמד 44 , אזור תעשיה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30269	233	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12000	תחילת תוקף	16/04/2014			
1873	תחילת תוקף	24/09/1974			
1873	תחילת תוקף	24/09/1974			
1873	תחילת תוקף	24/09/1974			
1873	תחילת תוקף	24/09/1974			
1873	תחילת תוקף	24/09/1974			
1873	תחילת תוקף	24/09/1974	12	דרך חדשה או הרחבה	
1873א	תחילת תוקף	10/12/1980			
5/12/01	תחילת תוקף	02/03/1998			
55418	תחילת תוקף	03/01/2015			

תאור הבקשה

ת.ב. 2026/48.00 חיזוק מבנה משרדי חברת החשמל – גרשון המלמד 44 א.תעשייה גבעת שאול

גו"ח: 30269/233

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

מדובר בבקשה לחיזוק קונסטרוקטיבי של מבנה המשרדים והחניון ברעידות אדמה הכולל: חיזוק יסודות וקירות קיימים, וחיבור בין מבנים ע"י בטון חדש, פלטות פלדה, יריעות ומוטות fre .

בעלויות:
הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל, בתחום גו"ח 30269/233 שהינה בייעוד שטח לאיזור תעשייה. חלקה זו בבעלות מדינת ישראל עם חכירה לחברת החשמל ע"פ נסח טאבו. התקבלה חתימת חברת החשמל כמבקשת הבקשה ובעלת הזכות בנכס ע"ג הרמוניקה לפתיחת תיק.

פרסום: אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149. בעלים יחיד בחלקה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	15/09/2026	לדחות לצורך השלמת תנאים: יש להשלים אישורי מחלקות איכות סביבה והסדרי תנועה כתנאי לדיון נוסף. התכניות החלות בחלקה: 1873א' תחילת תוקף 10/12/1980 ייעוד איזור תעשייה. 55418 תחילת תוקף 03/01/2015 ייעוד אחסנה. תכנית מתאר 62. הבקשה היא לחיזוק קונסטרוקטיבי של מבנה המשרדים והחניון ברעידות אדמה הכולל: חיזוק יסודות וקירות קיימים, וחיבור בין מבנים ע"י בטון חדש, פלטות פלדה, יריעות ומוטות fre - מדובר בבקשה לחיזוקים פנימיים בלבד, ללא תוספת בניה או שינויים בשטחים קיימים ובתחום קווי הבניין המאושרים –

		כמותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מהנדס (הצהרה וחישובים סטטיים). -יש להשלים הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים לבקשה. -יש להציג בהרמוניקה את תכנית חיזוק היסודות גם ע"ג תכנית אדריכלית במפלס הקרקע. -יש להטמיע בהרמוניקה צילומי הבניין ואזור החיזוקים המוצעים. - יש להעביר חתך דרך החיזוקים המוצעים ולהציגו בהרמוניקה. בעלויות: הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל, בתחום גו"ח 30269/233 שהינה בייעוד שטח לאיזור תעשייה. חלקה זו בבעלות מדינת ישראל עם חכירה לחברת החשמל ע"פ נסח טאבו. התקבלה חתימת חברת החשמל כמבקשת הבקשה ובעלת הזכות בנכס ע"ג הרמוניקה לפתיחת תיק. אישורי מחלקות העיריה: נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון: אישור איכות הסביבה – טרם התקבל. יש להשלים. מוצעת נגיעה בקרקע. אישור הסדרי תנועה - טרם התקבל. מוצעים יסודות בקומת החניה ע"ג מקומות חניה קיימים – יש לקבל את התייחסות ואישור המחלקה. אישור מחלקת שפ"ע – לאשר את הבקשה, מיום 17/06/26 ע"י ענבל כהנה. אישור מחלקת השימור – התקבל פטור, מיום 19/04/26 ע"י יעקובוב אסנת.

		חו״ד אדריכלית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג הרמוניקה a * תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	15/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 55418 תחילת תוקף: 03/01/2015 ייעוד הקרקע: התכניות החלות בחלקה: 1873א׳ תחילת תוקף 10/12/1980 ייעוד איזור תעשייה. 55418 תחילת תוקף 03/01/2015 ייעוד אחסנה. תכנית מתאר 62. הבקשה היא לחיזוק קונסטרוקטיבי של מבנה המשרדים והחניון ברעידות אדמה הכולל: חיזוק יסודות וקירות קיימים,

		וחיבור בין מבנים ע"י בטון חדש, פלטות פלדה, יריעות ומוטות fre - מדובר בבקשה לחיזוקים פנימיים בלבד, ללא תוספת בניה או שינויים בשטחים קיימים ובתחום קווי הבניין המאושרים – כמותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מהנדס (הצהרה וחישובים סטטיים). -יש להשלים הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים לבקשה. -יש להציג בהרמוניקה את תכנית חיזוק היסודות גם ע"ג תכנית אדריכלית במפלס הקרקע. -יש להטמיע בהרמוניקה צילומי הבניין ואזור החיזוקים המוצעים. - יש להעביר חתך דרך החיזוקים המוצעים ולהציגו בהרמוניקה. בעלויות: הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל, בתחום גו"ח 30269/233 שהינה בייעוד שטח לאיזור תעשייה. חלקה זו בבעלות מדינת ישראל עם חכירה לחברת החשמל ע"פ נסח טאבו. התקבלה חתימת חברת החשמל כמבקשת הבקשה ובעלת הזכות בנכס ע"ג הרמוניקה לפתיחת תיק. אישורי מחלקות העיריה: נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון: אישור איכות הסביבה – טרם התקבל. יש להשלים. מוצעת נגיעה בקרקע. אישור הסדרי תנועה - טרם התקבל. מוצעים יסודות בקומת החניה ע"ג מקומות חניה קיימים – יש לקבל את התייחסות ואישור המחלקה. אישור מחלקת שפ"ע – לאשר את הבקשה, מיום 17/06/26 ע"י ענבל כהנה. אישור מחלקת השימור – התקבל פטור, מיום 19/04/26 ע"י יעקובוב אסנת.

		חו״ד אדריכלית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג 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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
5	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
6	אישור שירותי הכבאות	
7	אישור משרד הבריאות	
8	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	

<u>המלצת האגף</u>
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים:

יש להשלים אישורי מחלקות איכות סביבה והסדרי תנועה כתנאי לדיון נוסף.

התכניות החלות בחלקה:

1873א׳ תחילת תוקף 10/12/1980 ייעוד איזור תעשייה.

55418 תחילת תוקף 03/01/2015 ייעוד אחסנה.

תכנית מתאר 62.

הבקשה היא לחיזוק קונסטרוקטיבי של מבנה המשרדים והחניון ברעידות אדמה הכולל: חיזוק יסודות וקירות קיימים, וחיבור בין מבנים ע״י בטון חדש, פלטות פלדה, יריעות ומוטותfre - מדובר בבקשה לחיזוקים פנימיים בלבד, ללא תוספת בניה או שינויים בשטחים קיימים ובתחום קווי הבניין המאושרים – כמותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מהנדס (הצהרה וחישובים סטטיים).

-יש להשלים הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים לבקשה.

-יש להציג בהרמוניקה את תכנית חיזוק היסודות גם ע"ג תכנית אדריכלית במפלס הקרקע.

-יש להטמיע בהרמוניקה צילומי הבניין ואזור החיזוקים המוצעים.

- יש להעביר חתך דרך החיזוקים המוצעים ולהציגו בהרמוניקה.

בעלויות:
הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל, בתחום גו"ח 30269/233 שהינה בייעוד שטח לאיזור תעשייה. חלקה זו בבעלות מדינת ישראל עם חכירה לחברת החשמל ע"פ נסח טאבו. התקבלה חתימת חברת החשמל כמבקשת הבקשה ובעלת הזכות בנכס ע"ג הרמוניקה לפתיחת תיק.

אישורי מחלקות העיריה:

נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון:

אישור איכות הסביבה – טרם התקבל. יש להשלים. מוצעת נגיעה בקרקע.

אישור הסדרי תנועה - טרם התקבל. מוצעים יסודות בקומת החניה ע"ג מקומות חניה קיימים – יש לקבל את התייחסות ואישור המחלקה.

אישור מחלקת שפ"ע – לאשר את הבקשה, מיום 17/06/26 ע"י ענבל כהנה.

אישור מחלקת השימור – התקבל פטור, מיום 19/04/26 ע"י יעקובוב אסנת.

חו"ד אדריכלית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2020/0270.02**
מספר סידורי	**24**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוכנית שינויים לתמ"א 38**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תכנית שינויים לפרויקט תמא 38\1 המשך להיתר מספר 2020.270.01**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה ע"פ ייפוי כח ש בן טובים נכסים בעמ**
עורך הבקשה	**אדריכל נתן אלדד**
מתכנן השלד	**מהנדס ניסים שלומי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**16**

כתובת האתר

הנשיא 4 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30023	69	לא
30023	68	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30023ג	תחילת תוקף	16/07/1959	68	אזור מגורים 2	296
30023ג	תחילת תוקף	16/07/1959	69	אזור מגורים 2	293
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	48	מגורים	

תאור הבקשה

ת.ב 2020/270.2 – רחוב הנשיא 4 – תמ"א 38 – תכנית שינויים

גוש : 30023

חלקה : 69,68

תאור הבקשה

בתאריך 10/12/2024 הופק היתר בניה בבקשה מס׳ 2020/270.01 עבור תוספת של 1.5 קומות ובהן 4 יח״ד חדשות מעל 4 קומות קיימות במסגרת תמ״א 38 ותכנית 10038.

כעת הוגשה בקשה לשינויים ובמסגרתה מוצעים תוספות ושינויים.

להלן התוספות המוצעות:

קומת כניסה מפלס 0.00+ : מוצע ביטול מכפיל חניה שאושר בהיתר המקורי ותיכנון 2 מקומות חניה. הזזת ארון תשתית בעקבות תיקון גבול מגרש.

קומות ד,ה מפלסים 13.45+, 17.12+ : מוצעות מרפסות חדשות לכל יח״ד בחזית אחורית, שינויים בפתחים והגבהת המבנה.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	22/09/2026	המלצת האגף: על המגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המיעדת את המגרש לאיזור מגורים. קומת כניסה מפלס 0.00+ : מוצע ביטול מכפיל חניה שאושר בהיתר המקורי ותיכנון 2 מקומות חניה. הזזת ארון תשתית בעקבות תיקון גבול מגרש – התקבל אישור מח׳ הסדרי תנועה. ביטול המכפיל מיטיב תיכנונית לפרויקט. קומות ד,ה מפלסים 13.45+, 17.12+ : מוצעות מרפסות חדשות לכל יח״ד בחזית אחורית, שינויים בפתחים והגבהת המבנה – מוצעות מרפסות מעבר לקו בניין תמ״א בחזית אחורית בהמשך למרפסות בקומות תחתונות. פורסמה הקלה לעניין המרפסות. מרפסות אלו יחושבו כשטח עיקרי בהתאם לתכנית 9988, מבדיקה מול היתר תמ״א 20/270.1 קיימת יתרת שטח עיקרי. יש לחשב מרפסות אלו כשטח עיקרי מוצע בהתאם לתכנית 9988 ולהציג חישוב מתאים ברובוט. יש לצמצם את כלל המרפסות המוצעות עד קוו הבניין.

		שינויים בפתחים והגבהת המבנה – מוצע כמותר. חוות דעת מחלקות העירייה: מחלקת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. בתאריך 30/08/2026 ע"י זבריקו בתאל. אין התנגדות לתכנית. עבור 3 יח"ד חדשות בבניין קיים, דרוש 6 מ"ח. מוצע 2 מ"ח. חוסר של 4 מ"ח. לא ניתן פתרון בגבולות החלקה. יש לשלם קרן חניה עבור 4 מ"ח (חניון הנשיא, משכנות התאטרון). התייחסות אגף רישוי למח' הסדרי תנועה: ע"פ חו"ד הסדרי תנועה נדרש 6 מקומות חנייה. בבקשה מוצעות שתי חנייות עיליות במקום המכפיל שאושר בהיתר מקורי. ע"פ חו"ד הסדרי תנועה נדרש בתשלום קרן חניה בעבור 4 מקומות חניה, אך אלו שולמו במסגרת ההיתר המקורי. בהתאם לאמור במסגרת בקשה זו לא נדרש תשלום קרן חניה. סימונים גרפיים: ע"פ הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	22/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים

		חוות דעת מחלקות העירייה: מחלקת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. בתאריך 30/08/2026 ע"י זבריקו בתאל. אין התנגדות לתכנית. עבור 3 יח"ד חדשות בבניין קיים, דרוש 6 מ"ח. מוצע 2 מ"ח. חוסר של 4 מ"ח. לא ניתן פתרון בגבולות החלקה. יש לשלם קרן חניה עבור 4 מ"ח (חניון הנשיא, משכנות התאטרון). התייחסות אגף רישוי למח' הסדרי תנועה: ע"פ חו"ד הסדרי תנועה נדרש 6 מקומות חנייה. בבקשה מוצעות שתי חניות עיליות במקום המכפיל שאושר בהיתר מקורי. ע"פ חו"ד הסדרי תנועה נדרש בתשלום קרן חניה בעבור 4 מקומות חניה, אך אלו שולמו במסגרת ההיתר המקורי. בהתאם לאמור במסגרת בקשה זו לא נדרש תשלום קרן חניה. חו"ד אגף רישוי: על המגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המייעדת את המגרש לאזור מגורים. קומת כניסה מפלס 0.00+: מוצע ביטול מכפיל חניה שאושר בהיתר המקורי ותיכנון 2 מקומות חניה עיליות. הזזת ארון תשתית בעקבות תיקון גבול מגרש – התקבל אישור מח' הסדרי תנועה. ביטול המכפיל מיטיב תכנונית לפרויקט. קומות ד, ה מפלסים 13.45+, 17.12+: מוצעות מרפסות חדשות לכל יח"ד בחזית אחורית, שינויים בפתחים והגבהת המבנה – מוצעות מרפסות מעבר לקו בניין תמ"א בחזית אחורית בהמשך למרפסות בקומות תחתונות. פורסמה הקלה לעניין המרפסות. מרפסות אלו יחושבו כשטח עיקרי בהתאם לתכנית 9988, מבדיקה מול היתר תמ"א 20/270.1 קיימת יתרת שטח עיקרי. יש לחשב מרפסות אלו כשטח עיקרי מוצע בהתאם לתכנית 9988 ולהציג חישוב מתאים ברובוט. יש לצמצם את כלל המרפסות המוצעות עד קוו הבניין המיטיב. שינויים בפתחים והגבהת המבנה – מוצע כמותר.

		התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	28/04/2026	תוספת מרפסות בחזית אחורית בהתאם לתוואי מרפסות קיימות בקומות תחתונות

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	**בוצע**
1	תשלום אגרת בניה	
2	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
3	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
4	תצהיר חתום של מתכנן השלד	

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

המלצת האגף :

על המגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המיעדת את המגרש לאיזור מגורים.

קומת כניסה מפלס 0.00+ : מוצע ביטול מכפיל חניה שאושר בהיתר המקורי ותיכנון 2 מקומות חניה. הזזת ארון תשתית בעקבות תיקון גבול מגרש – התקבל אישור מח' הסדרי תנועה. ביטול המכפיל מיטיב תיכנונית לפרויקט.

קומות ד,ה מפלסים 13.45+, 17.12+ : מוצעות מרפסות חדשות לכל יח"ד בחזית אחורית, שינויים בפתחים והגבהת המבנה – מוצעות מרפסות מעבר לקו בניין תמ"א בחזית אחורית בהמשך למרפסות בקומות תחתונות. פורסמה הקלה לעניין המרפסות.

מרפסות אלו יחושבו כשטח עיקרי בהתאם לתכנית 9988, מבדיקה מול היתר תמ"א 20/270.1 קיימת יתרת שטח עיקרי.

יש לחשב מרפסות אלו כשטח עיקרי מוצע בהתאם לתכנית 9988 ולהציג חישוב מתאים ברובוט.

יש לצמצם את כלל המרפסות המוצעות עד קוו הבניין.

שינויים בפתחים והגבהת המבנה – מוצע כמותר.

חוות דעת מחלקות העירייה:

מחלקת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. בתאריך 30/08/2026 ע"י זבריקו בתאל. אין התנגדות לתכנית. עבור 3 יח"ד חדשות בבניין קיים, דרוש 6 מ"ח. מוצע 2 מ"ח. חוסר של 4 מ"ח. לא ניתן פתרון בגבולות החלקה. יש לשלם קרן חניה עבור 4 מ"ח (חניון הנשיא, משכנות התאטרון).

התייחסות אגף רישוי למח' הסדרי תנועה:

ע"פ חו"ד הסדרי תנועה נדרש 6 מקומות חנייה. בבקשה מוצעות שתי חניות עיליות במקום המכפיל שאושר בהיתר מקורי. ע"פ חו"ד הסדרי תנועה נדרש בתשלום קרן חניה בעבור 4 מקומות חניה, אך אלו שולמו במסגרת ההיתר המקורי.

בהתאם לאמור במסגרת בקשה זו לא נדרש תשלום קרן חניה.

סימונים גרפיים: ע"פ הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2025/0129.00**
מספר סידורי	**25**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תמ"א 38 - תוספות**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה בהתאם לתמא 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר גולן אסף**
עורך הבקשה	**מר שוהט אוריה**
מתכנן השלד	**מר הילו משה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**13**

כתובת האתר

אפרתה 22 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5128	אזור מגורים 1..	
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/129 אפרתה 22 תלפיות– תמ״א 1/38

גוש : 30115

חלקה : 28

תיאור הבקשה :

בתאריך 17/02/2026 נדון התיק בוועדת המשנה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
בתאריך 17/6/26 הושלמו התיקונים ע"פ החלטת הועדה ותכנית a. כעת עולה הבקשה בשנית לועדה לעניין 2 נושאים כדלקמן:

ע"פ החלטת הועדה, נדרשו המבקשים להציב את מתקני האשפה שלא על שטח הפקעת הדרך וכן על תשלום כופר חניה עבור 11 מקו"ח.

לעניין החניה – התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 19/08/26 :

להחלטת וועדה מקומית בסמכות וועדה מחוזית . מוצע תמ"א 38 לפי תיק 15743. קיימות 16 חניות עבור 19 יח"ד.

מוצעת תוספת של 18 חניות עבור 18 יח"ד חדשות +2 חניות לאורחי המגורים

ע"פ מדיניות חניה בקרבת רק"ל תקן חניה ליח"ד מעל 55מ"ר 1:1

המגרש במרחק של פחות מ 150מ' מציר רק"ל קו כחול.

מספר חניות עבור קיים +מוצע הינו 38 מקומות חניה ע"י מתקן חניה(2 חניות עודפות).

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולביטול דרישת הכופר בהתאם להחלטת הועדה מיום 17.2.26 והפניית הבקשה לוועדה המחוזית להפחתת תקן החניה וזאת לאור חוות דעת מעודכנת מהסדרי תנועה לעניין תקן החניה.

לעניין אשפה – כעת התקבל אישור מחלקת נכסים ומחלקת דרכים מיום 4/9/26 ובו נרשם שאין מניעה להציב את נישות האשפה בתחום הפקעת הדרך וזאת בכפוף להתחייבות היזם שבמידה ויידרשו עבודות בשטח הדרך, על היזם יהיה למצוא פתרון חלופי להצבת מתקני האשפה. אישור נכסים ודרכים סרוק בארכיב אופטי.

תנאי לקבלת ההיתר – כתב התחייבות מהלשכה המשפטית לעניין פתרון חלופי להצבת מתקני האשפה.

על כן, אין מניעה לאשר את נישות האשפה בשטח ההפקעה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	22/09/2026	מובא להכרעת ועדה לעניין החניה:

		חוו״ד אגף הרישוי: בתאריך 17/02/2026 נדון התיק בוועדת המשנה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 17/6/26 הושלמו התיקונים ע״פ החלטת הועדה ותכנית a. כעת עולה הבקשה בשנית לועדה לעניין 2 נושאים כדלקמן: ע״פ החלטת הועדה, נדרשו המבקשים להציב את מתקני האשפה שלא על שטח הפקעת הדרך וכן על תשלום כופר חניה עבור 11 מקו״ח. לעניין החניה – התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 19/08/26: להחלטת וועדה מקומית בסמכות וועדה מחוזית . מוצע תמ״א 38 לפי תיק 15743. קיימות 16 חניות עבור 19 יח״ד. מוצעת תוספת של 18 חניות עבור 18 יח״ד חדשות +2 חניות לאורחי המגורים ע״פ מדיניות חניה בקרבת רק״ל תקן חניה ליח״ד מעל 55מ״ר 1:1 המגרש במרחק של פחות מ 150מ׳ מציר רק״ל קו כחול. מספר חניות עבור קיים +מוצע הינו 38 מקומות חניה ע״י מתקן חניה(2 חניות עודפות). בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולביטול דרישת הכופר בהתאם להחלטת הועדה מיום 17.2.26 והפניית הבקשה לוועדה המחוזית להפחתת תקן החניה וזאת לאור חוות דעת מעודכנת מהסדרי תנועה לעניין תקן החניה. לעניין אשפה – כעת התקבל אישור מחלקת נכסים ומחלקת דרכים מיום 4/9/26 ובו נרשם שאין מניעה להציב את נישות האשפה בתחום הפקעת הדרך וזאת בכפוף להתחייבות היזם שבמידה ויידרשו עבודות בשטח הדרך, על היזם יהיה למצוא פתרון חלופי להצבת מתקני האשפה. אישור נכסים ודרכים סרוק בארכיב אופטי. תנאי לקבלת ההיתר – כתב התחייבות מהלשכה המשפטית לעניין פתרון חלופי להצבת מתקני האשפה. על כן, אין מניעה לאשר את נישות האשפה בשטח ההפקעה.

חוות דעת תכנונית	22/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1721א תחילת תוקף: 12/01/1986 ייעוד הקרקע: חוו״ד אגף הרישוי: בתאריך 17/02/2026 נדון התיק בוועדת המשנה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 17/6/26 הושלמו התיקונים ע״פ החלטת הועדה ותכנית a. כעת עולה הבקשה בשנית לועדה לעניין 2 נושאים כדלקמן: ע״פ החלטת הועדה, נדרשו המבקשים להציב את מתקני האשפה שלא על שטח הפקעת הדרך וכן על תשלום כופר חניה עבור 11 מקו״ח. לעניין החניה – התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 19/08/26 : להחלטת וועדה מקומית בסמכות וועדה מחוזית . מוצע תמ״א 38 לפי תיק 15743. קיימות 16 חניות עבור 19 יח״ד. מוצעת תוספת של 18 חניות עבור 18 יח״ד חדשות +2 חניות לאורחי המגורים ע״פ מדיניות חניה בקרבת רק״ל תקן חניה ליח״ד מעל 55מ״ר 1:1 המגרש במרחק של פחות מ 150מ׳ מציר רק״ל קו כחול. מספר חניות עבור קיים +מוצע הינו 38 מקומות חניה ע״י מתקן חניה(2 חניות עודפות). בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.

		מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולביטול דרישת הכופר בהתאם להחלטת הועדה מיום 17.2.26 והפניית הבקשה לוועדה המחוזית להפחתת תקן החניה וזאת לאור חוות דעת מעודכנת מהסדרי תנועה לעניין תקן החניה. לעניין אשפה – כעת התקבל אישור מחלקת נכסים ומחלקת דרכים מיום 4/9/26 ובו נרשם שאין מניעה להציב את נישות האשפה בתחום הפקעת הדרך וזאת בכפוף להתחייבות היזם שבמידה ויידרשו עבודות בשטח הדרך, על היזם יהיה למצוא פתרון חלופי להצבת מתקני האשפה. אישור נכסים ודרכים סרוק בארכיב אופטי. תנאי לקבלת ההיתר – כתב התחייבות מהלשכה המשפטית לעניין פתרון חלופי להצבת מתקני האשפה. על כן, אין מניעה לאשר את נישות האשפה בשטח ההפקעה.
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/06/2026	בתאריך 17/02/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת נמצא התיק בשלב תיקונים לאחר ועדה ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת, מוצע בבקשה חדר משאבות ומאגר מים בשטח של 21.41 מ"ר – אין מניעה לאשר. כמו כן מוצע חדר מדרגות פנימי בשטח של 18.12 מ"ר לירידה למתקן החניה (בתחום קווי הבניין) וזאת לדרישת יועץ בטיחות – אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור כיבוי בשלב הפניה לגורמים. -יש לחשב את שטח חדש המדרגות כמבואות וחדרי מדרגות מוצע. חו"ד אדריכלית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b.

הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	17/05/2026	לאשר את הבקשה בתנאים : בתאריך 17/02/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת נמצא התיק בשלב תיקונים לאחר ועדה ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת, מוצע בבקשה חדר משאבות ומאגר מים בשטח של 21.41 מ"ר – אין מניעה לאשר. כמו כן מוצע חדר מדרגות פנימי בשטח של 18.12 מ"ר לירידה למתקן החניה (בתחום קווי הבניין) וזאת לדרישת יועץ בטיחות – אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור כיבוי בשלב הפניה לגורמים. -יש לחשב את שטח חדש המדרגות כמבואות וחדרי מדרגות מוצע. חו"ד אדריכלית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b.
חוות דעת תכנונית	17/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף : 12/01/1986

		ייעוד הקרקע: בתאריך 17/02/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת נמצא התיק בשלב תיקונים לאחר ועדה ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת, מוצע בבקשה חדר משאבות ומאגר מים בשטח של 21.41 מ"ר – אין מניעה לאשר. כמו כן מוצע חדר מדרגות פנימי בשטח של 18.12 מ"ר לירידה למתקן החניה (בתחום קווי הבניין) וזאת לדרישת יועץ בטיחות – אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור כיבוי בשלב הפניה לגורמים. - יש לחשב את שטח חדש המדרגות כמבואות וחדרי מדרגות מוצע. חו"ד אדריכלית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b.
דיון בועדת משנה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	17/02/2026	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. נדרשים בעבור יח"ד קיימות ומוצעות 49 מקומות חניה. מוצע בבקשה 38 מקומות חניה. חסרים 11 מקומות. הועדה פוטרת מהתקנת 11 מקומות חניה ולשלם בעבורם קרן חניה כללי. להלן התיקונים לבקשה:

		קווי בניין: קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38: חזית קדמית – 2 מ' חזית צידית- 2 מ' חזית אחורית – 3 מ' קווי הבניין המותרים ע"פ תב"ע החלה בחלקה: חזית קדמית – 4 מ' חזית צידית- 3 מ' חזית אחורית – 4 מ' קיימות חריגות מקו בניין תמ"א כמפורט: -חריגת 2 עמודות ממ"דים בחזית צידית צפונית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. -חריגה עבור חדר אשפה מקורה בחלקו הצפון מזרחי של המגרש מעבר לקו בניין – לא ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מעבר לקו בניין ולא פורסמה הקלה בעניין. בנוסף חדר האשפה מוצע ע"ג שטח המסומן להפקעה עבור דרך ע"פ תיק המידע – לא ניתן לאשר. יש להציע מיקום חלופי בתיאום עם מחלקת תברואה וקבלת אישור מעודכן. - חריגה עבור מתקן חניה בחזית דרומית – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -תת קרקע – חריגה עבור קומות חניה במתקן וכן חדרי מערכות. אין מניעה לאשר בהתאם לקנות בניה במרווחים. -חריגה של הרחבת דירות בחזית צידית צפונית – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א. -יש לסמן קו בניין תמ"א 38 וקו בניין תב"ע וכן גבול מגרש במפלסים שלא הוצגו וכן להדגישם. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה: מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. מוצגת טבלה ע"ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר - אין מניעה לאשר.

		- ע״פ היתר מקורי בתיק 1970/208 קיימות מרפסות שירות שהוצגו בבקשה כעיקרי קיים, יש לחשב את שטחן כעיקרי מוצע וניתן לבקשן כשטח עיקרי נוסף (מעבר ל-25 מ״ר הניתנים ע״פ תמ״א). - יש לחשב את שטחי ההרחבות בקוד המתאים בכל המפלסים ברובוט לתוספות מכוח תמ״א 38. קומות חדשות: קומ ות ד׳-ה׳ מוצע ו ת 2 קומות חדשות. בכל קומה 6 יח״ד : סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: ״ תותר תוספת קומה עבור יח״ד חדשות ...בתנאים הבאים: א.״ התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה״ – המוצע אינו עומד במותר, מוצעות נסיגות. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר. ב. ״שטחה של כל יח״ד נוספת יכלול מרחב מוגן״ – המוצע עומד בדרישה. קומה ו ׳ מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח״ד : סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצע שטח חורג מהמותר לקומה חלקית. פורסמה הקלה על ניוד זכויות ונסיגות, אין מניעה לאשר. ב. ״התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח״ד נוספת״ – המוצע עומד בדרישה. ג. ״שטח כל יח״ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ״ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח״ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ״ר – ע״פ חישוב, נדרש בתכנון של 5 יח״ד בשטח של עד 80 מ״ר. בבקשה מוצעות 2 יח״ד. יש להציע עוד 3 יח״ד. שטחי קומות חדשות: שטח עיקרי:

		ע״פ 10038 ניתן לאפשר עבור 2.5 קומות חדשות שטח של 1,755 מ״ר. בבקשה מוצע שטח של 2.5 קומות חדשות העומד בסך השטחים המותר. אין מניעה לאשר. יח״ד חדשות בקומת עמודים מפולשת : מוצעות 5 יח״ד בקומה. 4 יח״ד (מס׳ 37-34) ששטחם מוצע בתחום קומת עמודים מפולשת. לפי סעיף 4.1.2.1 ה׳ בהוראות תכנית 10038 : ״סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולים לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום..״ – מכאן שאין מניעה לאשר את יח׳ המוצעות בתחום המפולש. יח׳ נוספת מס׳ 38- מוצעת בשטח מחסנים הקיימים בקומה ולא בשטח המפולש בהתאם להוראות התכנית, על כן, היא אינה עומדת בנדרש – לא ניתן לאשר ויש לבטלה. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח״ד בתנאים הבאים : א. ״גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות״ - המוצע עומד בדרישה. ב. ״תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן״- מוצעים ממ״דים לדירות. ג. ״במקרה של הוספת יח״ד ע״י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח״ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה״ – דירה נמצאת במפלס כניסה. מרפסות : - מוצעות מרפסות זיז מקורות – עד 14 מ״ר ובעומק של עד 2 מ׳ – אין מניעה לאשר. - מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית- מזרחית ודרומית מזרחית בחריגה מקו בניין תמ״א – יש לצמצם לעומק של עד 2 מ׳ בהתאם לתכנית 615880 ולהתכנס לתחום קו בניין תמ״א. - בקומות החדשות מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג בחזית מזרחית ומערבית - ע״פ מדיניות האגף לא ניתן להציע מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג ויש לבטלן, אך סעיף זה מתייתר מאחר והתכנון ישתנה לאחר צמצום ל -2.5 קומות המותרות. כמו כן, מרפסות זיז בחזית מזרחית המוצעות בקומות החדשות חורגות מקו בניין תמ״א, על כן, לא ניתן לאשרן בכל מקרה ויש לבטלן.

		מוצעות מרפסות גג לדירות הגג – אין מניעה לאשר. בקומות הקיימות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה ובעומק של עד 2 מ' (פורסמה הקלה למרפסות מעל 1.5 מ') - אין מניעה לאשר. -יש להציג יציאה למרפסות בכל המפלסים. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038- לא הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר, יש להטמיע. ממ"דים: מוצעות 6 עמודות ממ"ד בתחום קווי הבניין בצמיחה מקומת הקרקע. עמודות המוצעות בחזית צפונית (צידית) בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -עבור חלק מיח' הקיימות מוצעת כניסה לממ"ד שאינה מקובלת תכנונית ואינה מתאפשרת – יש לתקן ולתכנן בצורה מקובלת בכפוף לאישור הג"א בשלב אישורי גורמים. -יש להציג דלתות עבור כל הממ"דים – בדירות הקיימות והחדשות. נגישות: מוצעות 19 יח"ד חדשות בנוסף ל-18 קיימות, סה"כ 37 יח"ד. לעניין יח"ד המוצעת בקומת עמודים ונדרשת בנגישות– יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר. כמו כן מוצע מעלון להנגשה בין מפלס הרחוב למפלס הכניסה לבניין – נדרש באישור מורשה נגישות. כמו כן, מיקום המעלון וכיצד הפעלתו תבוא לידי ביטוי לא ברורה על גבי ההרמוניקה מאחר והינו מוצע בשטח של הפקעה ומעל חדר אשפה. יש להבהיר כוונה של המעלון המבוקש. מעליות ומדרגות: מוצעות 2 מעליות פנימיות בתוך פירי חדרי מדרגות קיימים - אין מניעה לאשר. מעלון – מוצע בחזית קדמית, להנגשה ממפלס הרחוב למפלס הכניסה – יש להציגו בשני המפלסים, להעביר חתך ולהטמיע פרט.

		תברואה: מוצעים 2 חדרי אשפה במפלס קומה 1 בחזית צפונית מזרחית (קדמית רחוב אפרתה), בכל חדר 3 מיכלי אשפה לפי דרישת מחלק תברואה (6עגלות בנפח 1000 ליטר ב 2 מתקנים, בכל מתקן 3 עגלות). חדרי האשפה המוצעים הינם בחריגה מגבול מגרש וע"ג שטח הפקעה – לא ניתן לאשר. יש לשנות את מיקומם בתיאום מחלקת תברואה. כמו כן, לא ניתן להציע כניסה לחדר אשפה בחזית הרחוב אלא בניצב. יש להציג תכנון מקובל. -יש לציין גובה חדר אשפה עד 2.20. -יש לציין נפח העגלות בהתאם לדרישת מח' תברואה. עצים: התייחסות תכנון העיר: על גבי תכנית פיתוח יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים. -מעל חניה וכניסה לחניה קיימים 3 עצים לשימור. ככל הנראה לא ניתן לשמרם. יש לקבל התייחסות לעניין. -עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. -יש להציע נטיעות חדשות בכפוף להנחיות מרחביות. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג בתכנית פיתוח מיקום גמל מים ארון חשמל וארונות תשתיות. יש להציג חדר שנאים בהתאם לחו"ד תכנון עיר ומיקום בלוני / צובר גז. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	04/02/2026	חו"ד הסדרי תנועה : חוו"ד במערכת מיום 26/06/25 ע"י שלומי רוטלוי : להחלטת הוועדה עבור תוספת 18 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 33 מ"ח עפ"י תקן גבוה קיים היתר בניה מקורי ובו 16 מ"ח קיימים עבור 19 דירות קיימות בחלקה סה"כ דרוש קיים+ מוצע : 49 מ"ח. מוצע 38 מ"ח במתקן חניה רובוטי (חניה אחת עבור כל יח"ד קיימת ומוצעת) סה"כ חסר 11 מ"ח על פי התקן. תנאי להיתר בניה : -ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 11 מ"ח החסרים -הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י. התייחסות תכנון עיר לחניה : מיקום מתחם חניה מקובל. התייחסות אגף רישוי : בהרמוניקה שהוגשה לרישוי מוצעות 19 יח"ד חדשות, בבניין קיימות 18 יח"ד. קיים בהיתר מקורי 16 מקו"ח המוצעות לביטול. מוצע בבקשה במתקן רובוטי סה"כ 38 מקו"ח. סה"כ חסרים 11 מקו"ח. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 : חזית קדמית – 2 מ' חזית צידית- 2 מ' חזית אחורית – 3 מ' קווי הבניין המותרים ע"פ תב"ע החלה בחלקה : חזית קדמית – 4 מ' חזית צידית- 3 מ' חזית אחורית – 4 מ'

		קיימות חריגות מקו בניין תמ״א כמפורט: -חריגת 2 עמודות ממ״דים בחזית צידית צפונית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. -חריגה עבור חדר אשפה מקורה בחלקו הצפון מזרחי של המגרש מעבר לקו בניין – לא ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מעבר לקו בניין ולא פורסמה הקלה בעניין. בנוסף חדר האשפה מוצע ע״ג שטח המסומן להפקעה עבור דרך ע״פ תיק המידע – לא ניתן לאשר. יש להציע מיקום חלופי בתיאום עם מחלקת תברואה וקבלת אישור מעודכן. - חריגה עבור מתקן חניה בחזית דרומית – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -תת קרקע – חריגה עבור קומות חניה במתקן וכן חדרי מערכות. אין מניעה לאשר בהתאם לקנות בניה במרווחים. -חריגה של הרחבת דירות בחזית צידית צפונית – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ״א. -יש לסמן קו בניין תמ״א 38 וקו בניין תב״ע וכן גבול מגרש במפלסים שלא הוצגו וכן להדגישם. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה: מוצעות תוספות בניה ליח״ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ״ר המותרים מכוח תמ״א 38 ותוכנית 10038. מוצגת טבלה ע״ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר - אין מניעה לאשר. - ע״פ היתר מקורי בתיק 1970/208 קיימות מרפסות שירות שהוצגו בבקשה כעיקרי קיים, יש לחשב את שטחן כעיקרי מוצע וניתן לבקשן כשטח עיקרי נוסף (מעבר ל-25 מ״ר הניתנים ע״פ תמ״א). - יש לחשב את שטחי ההרחבות בקוד המתאים בכל המפלסים ברובוט לתוספות מכוח תמ״א 38. קומות חדשות: קומ ות ד׳-ה׳ מוצע ו ת 2 קומות חדשות. בכל קומה 6 יח״ד: סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: ״ תותר תוספת קומה עבור יח״ד חדשות ...בתנאים הבאים:

		א.״ התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה״ – המוצע אינו עומד במותר, מוצעות נסיגות. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר. ב. ״שטחה של כל יח״ד נוספת יכלול מרחב מוגן״ – המוצע עומד בדרישה. קומה ו׳ מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח״ד : סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצע שטח חורג מהמותר לקומה חלקית. פורסמה הקלה על ניוד זכויות ונסיגות, אין מניעה לאשר. ב. ״התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח״ד נוספת״ – המוצע עומד בדרישה. ג. ״שטח כל יח״ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ״ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח״ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ״ר – ע״פ חישוב, נדרש בתכנון של 5 יח״ד בשטח של עד 80 מ״ר. בבקשה מוצעות 2 יח״ד. יש להציע עוד 3 יח״ד. שטחי קומות חדשות: שטח עיקרי: ע״פ 10038 ניתן לאפשר עבור 2.5 קומות חדשות שטח של 1,755 מ״ר. בבקשה מוצע שטח של 2.5 קומות חדשות העומד בסך השטחים המותר. אין מניעה לאשר. יח״ד חדשות בקומת עמודים מפולשת : מוצעות 5 יח״ד בקומה. 4 יח״ד (מס׳ 37-34) ששטחם מוצע בתחום קומת עמודים מפולשת. לפי סעיף 4.1.2.1 ה׳ בהוראות תכנית 10038 : ״סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולים לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום..״ – מכאן שאין מניעה לאשר את יח׳ המוצעות בתחום המפולש.

		יח' נוספת מס' 38- מוצעת בשטח מחסנים הקיימים בקומה ולא בשטח המפולש בהתאם להוראות התכנית, על כן, היא אינה עומדת בנדרש – לא ניתן לאשר ויש לבטלה. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי: סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים: א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. מרפסות: - מוצעות מרפסות זיז מקורות – עד 14 מ"ר ובעומק של עד 2 מ' – אין מניעה לאשר. - מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית- מזרחית ודרומית מזרחית בחריגה מקו בניין תמ"א – יש לצמצם לעומק של עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ולהתכנס לתחום קו בניין תמ"א. - בקומות החדשות מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג בחזית מזרחית ומערבית - ע"פ מדיניות האגף לא ניתן להציע מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג ויש לבטלן, אך סעיף זה מתייתר מאחר והתכנון ישתנה לאחר צמצום ל -2.5 קומות המותרות. כמו כן, מרפסות זיז בחזית מזרחית המוצעות בקומות החדשות חורגות מקו בניין תמ"א, על כן, לא ניתן לאשרן בכל מקרה ויש לבטלן. מוצעות מרפסות גג לדירות הגג – אין מניעה לאשר. בקומות הקיימות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה ובעומק של עד 2 מ' (פורסמה הקלה למרפסות מעל 1.5 מ') - אין מניעה לאשר. -יש להציג יציאה למרפסות בכל המפלסים. ניקוז מי נגר:

		50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038- לא הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר, יש להטמיע. ממ"דים: מוצעות 6 עמודות ממ"ד בתחום קווי הבניין בצמיחה מקומת הקרקע. עמודות המוצעות בחזית צפונית (צידית) בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -עבור חלק מיח' הקיימות מוצעת כניסה לממ"ד שאינה מקובלת תכנונית ואינה מתאפשרת – יש לתקן ולתכנן בצורה מקובלת בכפוף לאישור הג"א בשלב אישורי גורמים. -יש להציג דלתות עבור כל הממ"דים – בדירות הקיימות והחדשות. נגישות: מוצעות 19 יח"ד חדשות בנוסף ל-18 קיימות, סה"כ 37 יח"ד. לעניין יח"ד המוצעת בקומת עמודים ונדרשת בנגישות– יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר. כמו כן מוצע מעלון להנגשה בין מפלס הרחוב למפלס הכניסה לבניין – נדרש באישור מורשה נגישות. כמו כן, מיקום המעלון וכיצד הפעלתו תבוא לידי ביטוי לא ברורה על גבי ההרמוניקה מאחר והינו מוצע בשטח של הפקעה ומעל חדר אשפה. יש להבהיר כוונה של המעלון המבוקש. מעליות ומדרגות: מוצעות 2 מעליות פנימיות בתוך פירי חדרי מדרגות קיימים - אין מניעה לאשר. מעלון – מוצע בחזית קדמית, להנגשה ממפלס הרחוב למפלס הכניסה – יש להציגו בשני המפלסים, להעביר חתך ולהטמיע פרט. תברואה: מוצעים 2 חדרי אשפה במפלס קומה 1 בחזית צפונית מזרחית (קדמית רחוב אפרתה), בכל חדר 3 מיכלי אשפה לפי דרישת מחלק תברואה (6עגלות בנפח 1000 ליטר ב 2 מתקנים, בכל מתקן 3 עגלות).

		חדרי האשפה המוצעים הינם בחריגה מגבול מגרש וע"ג שטח הפקעה – לא ניתן לאשר. יש לשנות את מיקומם בתיאום מחלקת תברואה. כמו כן, לא ניתן להציע כניסה לחדר אשפה בחזית הרחוב אלא בניצב. יש להציג תכנון מקובל. -יש לציין גובה חדר אשפה עד 2.20. -יש לציין נפח העגלות בהתאם לדרישת מח' תברואה. עצים: התייחסות תכנון העיר: על גבי תכנית פיתוח יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים. -מעל חניה וכניסה לחניה קיימים 3 עצים לשימור. ככל הנראה לא ניתן לשמרם. יש לקבל התייחסות לעניין. -עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. -יש להציע נטיעות חדשות בכפוף להנחיות מרחביות. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג בתכנית פיתוח מיקום גמל מים ארון חשמל וארונות תשתיות. יש להציג חדר שנאים בהתאם לחו"ד תכנון עיר ומיקום בלוני / צובר גז. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות:

		ע״פ נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.
חוות דעת תכנונית	04/02/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1721א תחילת תוקף: 12/01/1986 ייעוד הקרקע: חו״ד מחלקות העיריה: חו״ד הסדרי תנועה: חוו״ד במערכת מיום 26/06/25 ע״י שלומי רוטלוי: להחלטת הוועדה עבור תוספת 18 יח״ד חדשות במסגרת תמ״א 38-1 דרוש 33 מ״ח עפ״י תקן גבוה קיים היתר בניה מקורי ובו 16 מ״ח קיימים עבור 19 דירות קיימות בחלקה סה״כ דרוש קיים+ מוצע: 49 מ״ח. מוצע 38 מ״ח במתקן חניה רובוטי (חניה אחת עבור כל יח״ד קיימת ומוצעת) סה״כ חסר 11 מ״ח על פי התקן. תנאי להיתר בניה: -ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 11 מ״ח החסרים -הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת״י. התייחסות תכנון עיר לחניה: מיקום מתחם חניה מקובל. התייחסות אגף רישוי: בהרמוניקה שהוגשה לרישוי מוצעות 19 יח״ד חדשות, בבניין קיימות 18 יח״ד. קיים בהיתר מקורי 16 מקו״ח המוצעות לביטול. מוצע בבקשה במתקן רובוטי סה״כ 38 מקו״ח. סה״כ חסרים 11 מקו״ח. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

		חו״ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. מיום 31/08/2025 ע״י חמארשה דאנה. חו״ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה. מיום 28/08/2025 ע״י מזרחי שני – 6 עגלות בנפח 1000 ליטר ב 2 מתקנים, בכל מתקן 3 עגלות. חו״ד מחלקת שפ״ע: לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. מיום 09/12/2025 ע״י ענבל כהנה. חו״ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. מיום 19/10/2025 ע״י אדלר שירה. חו״ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים בחו״ד. מיום 28/04/2025 ע״י חיה מרסיאנו. חו״ד הנדסית: התקבלה חו״ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 07/09/2024 ע״י שרעבי איתי. מדיניות תכנונית: מדיניות- הבינוי המוצע של 6.5 קומות חורג ממדיניות ע״פ תכנית אב המאפשרת בינוי של 6 קומות, חריגה של חצי קומה. מאחר ומדובר בבניין גדול ולאור חשיבות חיזוק הבניין ניתן לאפשר את קידום הבקשה לתמ״א 38 בכפוף למתן פתרון חנייה אחת לכל יח״ד חדשה. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 6.5 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 4 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות (נתונים ע״פ gis). חוות דעת מחלקת רישוי:

		פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ״ר לכל יחידת דיור במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר. - חריגה מקווי בניין תמ״א 10038 לצורך בניית עמודות ממדים בכל החזיתות. - הקלה בדבר תוספת בנייה על פי תמ״א 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות של 2.5 קומות. - תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מספר 615880 ומכוח תכנית מתאר 62 לירושלים. - תוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ׳ במקום 1.5 מ׳ כמותר מתוכנית המתאר לירושלים. - הקלה בדבר תוספת זכויות בנייה של 2.5 קומות מעל בניין קיים בין 4 קומות שימוש קומת עמודים קומת מגורים בהתאם להוראות תמ״א 10038. - תוספת 14 יח״ד חדשות מעל 18 יח״ד קיימות בקומות חדשות, ובנוסף 5 יח״ד בקומת העמודים הקיימת סה״כ 37 יח״ד בהתאם להוראות תמ״א. - תוספת חנייה תת קרקעית במתקן רובוטי בחזית דרומית עד קו אפס. - ניוד שטחים בין הקומות החדשות. קווי בניין: קווי הבניין המותרים ע״פ תמ״א 38: חזית קדמית – 2 מ׳ חזית צידית- 2 מ׳ חזית אחורית – 3 מ׳ קווי הבניין המותרים ע״פ תב״ע החלה בחלקה: חזית קדמית – 4 מ׳ חזית צידית- 3 מ׳

		חזית אחורית – 4 מ׳ קיימות חריגות מקו בניין תמ״א כמפורט: -חריגת 2 עמודות ממ״דים בחזית צידית צפונית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. -חריגה עבור חדר אשפה מקורה בחלקו הצפון מזרחי של המגרש מעבר לקו בניין – לא ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מעבר לקו בניין ולא פורסמה הקלה בעניין. בנוסף חדר האשפה מוצע ע״ג שטח המסומן להפקעה עבור דרך ע״פ תיק המידע – לא ניתן לאשר. יש להציע מיקום חלופי בתיאום עם מחלקת תברואה וקבלת אישור מעודכן. - חריגה עבור מתקן חניה בחזית דרומית – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -תת קרקע – חריגה עבור קומות חניה במתקן וכן חדרי מערכות. אין מניעה לאשר בהתאם לקנות בניה במרווחים. -חריגה של הרחבת דירות בחזית צידית צפונית – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ״א. -יש לסמן קו בניין תמ״א 38 וקו בניין תב״ע וכן גבול מגרש במפלסים שלא הוצגו וכן להדגישם. חישוב שטחים: קומות קיימות: תוספות בניה: מוצעות תוספות בניה ליח״ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ״ר המותרים מכוח תמ״א 38 ותוכנית 10038. מוצגת טבלה ע״ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר - אין מניעה לאשר. - ע״פ היתר מקורי בתיק 1970/208 קיימות מרפסות שירות שהוצגו בבקשה כעיקרי קיים, יש לחשב את שטחן כעיקרי מוצע וניתן לבקשן כשטח עיקרי נוסף (מעבר ל-25 מ״ר הניתנים ע״פ תמ״א). - יש לחשב את שטחי ההרחבות בקוד המתאים בכל המפלסים ברובוט לתוספות מכוח תמ״א 38. קומות חדשות: קומ ות ד׳-ה׳ מוצע ו ת 2 קומות חדשות. בכל קומה 6 יח״ד:

		סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע אינו עומד במותר, מוצעות נסיגות. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד: סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצע שטח חורג מהמותר לקומה חלקית, פורסמה הקלה על ניוד זכויות ונסיגות, אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – ע"פ חישוב, נדרש בתכנון של 5 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. בבקשה מוצעות 2 יח"ד. יש להציע עוד 3 יח"ד. שטחי קומות חדשות: שטח עיקרי: ע"פ 10038 ניתן לאפשר עבור 2.5 קומות חדשות שטח של 1,755 מ"ר. בבקשה מוצע שטח של 2.5 קומות חדשות העומד בסך השטחים המותר. אין מניעה לאשר. יח"ד חדשות בקומת עמודים מפולשת: מוצעות 5 יח"ד בקומה. 4 יח"ד (מס' 37-34) ששטחם מוצע בתחום קומת עמודים מפולשת. לפי סעיף 4.1.2.1 ה' בהוראות תכנית 10038: "סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולים לשמש גם לשימושים אחרים

		התואמים את הוראות התכנית החלה במקום.." – מכאן שאין מניעה לאשר את יח' המוצעות בתחום המפולש. יח' נוספת מס' 38- מוצעת בשטח מחסנים הקיימים בקומה ולא בשטח המפולש בהתאם להוראות התכנית, על כן, היא אינה עומדת בנדרש – לא ניתן לאשר ויש לבטלה. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי: סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים: א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. מחסנים: במגרש חלה תכנית 1721 אשר לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה: מוצעים 18 מחסנים חדשים בקומת כניסה קיימת בשטח מקלט מתייתר.(ע"פ היתר מקורי, בקומה קיימים מחסנים שבשטחם מוצעת יח"ד חדשה בבקשה) יש לציין ע"ג התכנית שטח של כל מחסן במ"ר. שטח מחסנים מותר לפי 8%: 323.78 מ"ר. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8% , עומד במותר. ההקלה שפורסמה לעניין מחסנים עד 20 מ' מתייתרת בנושא זה - אין מניעה לאשר. מרפסות: - מוצעות מרפסות זיז מקורות – עד 14 מ"ר ובעומק של עד 2 מ' – אין מניעה לאשר. - מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית- מזרחית ודרומית מזרחית בחריגה מקו בניין תמ"א – יש לצמצם לעומק של עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ולהתכנס לתחום קו בניין תמ"א. - בקומות החדשות מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג בחזית מזרחית ומערבית - ע"פ מדיניות האגף לא ניתן להציע מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג ויש לבטלן, אך סעיף זה מתייתר מאחר והתכנון ישתנה לאחר צמצום ל -2.5 קומות המותרות. כמו כן, מרפסות זיז בחזית מזרחית המוצעות בקומות החדשות חורגות מקו בניין תמ"א, על כן, לא ניתן לאשרן בכל מקרה ויש לבטלן.

		מוצעות מרפסות גג לדירות הגג – אין מניעה לאשר. בקומות הקיימות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה ובעומק של עד 2 מ' (פורסמה הקלה למרפסות מעל 1.5 מ') - אין מניעה לאשר. -יש להציג יציאה למרפסות בכל המפלסים. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038- לא הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר, יש להטמיע. ממ"דים: מוצעות 6 עמודות ממ"ד בתחום קווי הבניין בצמיחה מקומת הקרקע. עמודות המוצעות בחזית צפונית (צידית) בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. -עבור חלק מיח' הקיימות מוצעת כניסה לממ"ד שאינה מקובלת תכנונית ואינה מתאפשרת – יש לתקן ולתכנן בצורה מקובלת בכפוף לאישור הג"א בשלב אישורי גורמים. -יש להציג דלתות עבור כל הממ"דים – בדירות הקיימות והחדשות. נגישות: מוצעות 19 יח"ד חדשות בנוסף ל-18 קיימות, סה"כ 37 יח"ד. לעניין יח"ד המוצעת בקומת עמודים ונדרשת בנגישות– יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר. כמו כן מוצע מעלון להנגשה בין מפלס הרחוב למפלס הכניסה לבניין – נדרש באישור מורשה נגישות. כמו כן, מיקום המעלון וכיצד הפעלתו תבוא לידי ביטוי לא ברורה על גבי ההרמוניקה מאחר והינו מוצע בשטח של הפקעה ומעל חדר אשפה. יש להבהיר כוונה של המעלון המבוקש. מעליות ומדרגות: מוצעות 2 מעליות פנימיות בתוך פירי חדרי מדרגות קיימים - אין מניעה לאשר.

		מעלון – מוצע בחזית קדמית, להנגשה ממפלס הרחוב למפלס הכניסה – יש להציגו בשני המפלסים, להעביר חתך ולהטמיע פרט. תברואה: מוצעים 2 חדרי אשפה במפלס קומה 1 בחזית צפונית מזרחית (קדמית רחוב אפרתה), בכל חדר 3 מיכלי אשפה לפי דרישת מחלק תברואה (6עגלות בנפח 1000 ליטר ב 2 מתקנים, בכל מתקן 3 עגלות). חדרי האשפה המוצעים הינם בחריגה מגבול מגרש וע"ג שטח הפקעה – לא ניתן לאשר. יש לשנות את מיקומם בתיאום מחלקת תברואה. כמו כן, לא ניתן להציע כניסה לחדר אשפה בחזית הרחוב אלא בניצב. יש להציג תכנון מקובל. -יש לציין גובה חדר אשפה עד 2.20. -יש לציין נפח העגלות בהתאם לדרישת מח' תברואה. עצים: התייחסות תכנון העיר: על גבי תכנית פיתוח יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים. -מעל חניה וכניסה לחניה קיימים 3 עצים לשימור. ככל הנראה לא ניתן לשמרם. יש לקבל התייחסות לעניין. -עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. -יש להציע נטיעות חדשות בכפוף להנחיות מרחביות. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג בתכנית פיתוח מיקום גמל מים ארון חשמל וארונות תשתיות. יש להציג חדר שנאים בהתאם לחו"ד תכנון עיר ומיקום בלוני / צובר גז.

		סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	20/05/2025	הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יחידת דיור במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר חריגה מקווי בניין תמ"א 10038 לצורך בניית עמודות ממדים בכל החזיתות הקלה בדבר תוספת בנייה על פי תמ"א 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות של 2.5 קומות תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מספר 615880 ומכוח תכנית מתאר 62 לירושלים תוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר מתוכנית המתאר לירושלים הקלה בדבר תוספת זכויות בנייה של 2.5 קומות מעל בניין קיים בין 4 קומות שימוש קומת עמודים קומת מגורים בהתאם להוראות תמ"א 10038 תוספת 14 יח"ד חדשות מעל 18 יח"ד קיימות בקומות חדשות, ובנוסף 5 יח"ד בקומת העמודים הקיימת סה"כ 37 יח"ד בהתאם להוראות תמ"א תוספת חנייה תת קרקעית במתקן רובוטי בחזית דרומית עד קו אפס ניוד שטחים בין הקומות החדשות

<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	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
16	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	
17	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
18	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י	
19	תשלום קרן חניה כללי בעבור 11 חניות	
20	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 177,551 ₪ עבור שימור העצים.	
21	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,404 ₪ עבור פיצוי נופי.	
22	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	
23	איכות סביבה - תנאי לתחילת עבודות, הצגת תעודות על הטמנת לוחות האסבסט באתר מורשה להטמנת אסבסט	
24	אישור מחלקת הנכסים על מיקום חדר האשפה ע"ג שטח הפקעה	
25	כתב התחייבות מהלשכה המשפטית לעניין פתרון חלופי להצבת מתקני האשפה	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה:

חוו"ד אגף הרישוי:

בתאריך 17/02/2026 נדון התיק בוועדת המשנה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 17/6/26 הושלמו התיקונים ע"פ החלטת הועדה ותכנית a. כעת עולה הבקשה בשנית לועדה לעניין 2 נושאים כדלקמן:

ע"פ החלטת הועדה, נדרשו המבקשים להציב את מתקני האשפה שלא על שטח הפקעת הדרך וכן על תשלום כופר חניה עבור 11 מקו"ח.

לעניין החניה – התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 19/08/26 :

להחלטת וועדה מקומית בסמכות וועדה מחוזית . מוצע תמ״א 38 לפי תיק 15743. קיימות 16 חניות עבור 19 יח״ד.

מוצעת תוספת של 18 חניות עבור 18 יח״ד חדשות +2 חניות לאורחי המגורים

ע״פ מדיניות חניה בקרבת רק״ל תקן חניה ליח״ד מעל 55מ״ר 1:1

המגרש במרחק של פחות מ 150מ׳ מציר רק״ל קו כחול.

מספר חניות עבור קיים +מוצע הינו 38 מקומות חניה ע״י מתקן חניה(2 חניות עודפות).

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולביטול דרישת הכופר בהתאם להחלטת הועדה מיום 17.2.26 והפניית הבקשה לוועדה המחוזית להפחתת תקן החניה וזאת לאור חוות דעת מעודכנת מהסדרי תנועה לעניין תקן החניה.

לעניין אשפה – כעת התקבל אישור מחלקת נכסים ומחלקת דרכים מיום 4/9/26 ובו נרשם שאין מניעה להציב את נישות האשפה בתחום הפקעת הדרך וזאת בכפוף להתחייבות היזם שבמידה ויידרשו עבודות בשטח הדרך, על היזם יהיה למצוא פתרון חלופי להצבת מתקני האשפה. אישור נכסים ודרכים סרוק בארכיב אופטי.

תנאי לקבלת ההיתר – כתב התחייבות מהלשכה המשפטית לעניין פתרון חלופי להצבת מתקני האשפה.

על כן, אין מניעה לאשר את נישות האשפה בשטח ההפקעה.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2014/0795.01**
מספר סידורי	**26**

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	
דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה	16/09/2026	הוועדה תשובץ לוועדה הבאה -
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 - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**1987/0207.08**
מספר סידורי	**27**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה לצד והרחבה על הגג ותוספת ממ"דים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**יפה ברוך**
עורך הבקשה	**גברת לוגסי אושרית**
מתכנן השלד	**מהנדס אריאל אליה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**5**

כתובת האתר

קולומביה 12 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30435ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3495	תחילת תוקף	11/06/1987			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

- בתאריך 06/08/2026 ב-ת.ב. 87/207.06 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בננוי על הגג הכולל חדר מחוזק ומרפסת לדירה 5.

- בתאריך 18/04/24 ב-ת.ב. 87/207.05 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי.

- ב-ת.ב. 87/207.07 עבור "תוספת בניה", היתר זה נמצא בתהליך הוצאת היתר בניה סופי, ובו אושר תוספת בינוי לדירה 3 בקומת מרתף.

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בנין טורי עם כניסות פרטיות, בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד, ברח' קולומביה 12, גוש: 30435 חלקה: 37.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס 2.50- : מוצע תוספת בינוי בהתאם למספח וכן תוספת מחסנים.

קומת קרקע מפלס 0.00+ : מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח וכן תוספת ממ"ד.

קומת א מפלס 2.80+ : מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח וכן תוספת ממ"ד.

קומה ב מפלס 5.50+ : מוצע תוספת בינוי על הגג מכוח הקלות כמותיות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה מהוראות התוכנית בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר ליח"ד 4 ו-8"

"הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת שטח בניה של 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע"

"הקלה בדבר תוספת ממד"ים"

"הקלה בדבר השלמת 5% לתוספת על הגג"

"הקלה בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 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 : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	22/09/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ״י נספח, תוספת ממ״דים ומחסנים וכן תוספת בינוי על הגג. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח התב״ע ומכוח הקלות, שטח המגרש הינו 1645 מ״ר, להלן פרוט השטחים : ש. עיקרי : הקלה 6%= 98.70 מ״ר, קיימים 8 דיירים בחלקה סה״כ 12.33 מ״ר לכל דייר. 2.5% הקלה תוספת קומה= 41.125 מ״ר, קיים 4 דירות גג, סה״כ 10.28 מ״ר לכל דייר. 5% הקלה להשלמת קומת גג= 82.25 מ״ר קיימים 4 דירות גג, סה״כ 20.56 מ״ר לכל דייר. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 2.50- משפחת פרץ : מוצע תוספת שטח עיקרי עפ״י נספח בינוי בשטח של 31.20 מ״ר- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. קומת קרקע מפלס 0.00+ משפחת פרץ : מוצע תוספת בינוי עפ״י נספח בשטח של 19.96 מ״ר. מותר עפ״י תב״ע : 38 מ״ר- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. קומה א מפלס 2.80+ משפחת ברוך : מוצע תוספת בינוי עפ״י נספח בשטח של 20 מ״ר מותר עפ״י תב״ע : 31 מ״ר- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. קומת גג מפלס 5.50+ משפחת ברוך : מוצע תוספת בינוי על הגג מכוח ההקלות המבוקשות :

		סה״כ שטחי הבניה המותרים לדירה 8 משפחת ברוך מכוח הקלות= 43.17 מ״ר. מוצע בבקשה 45.46 מ״ר- נדרש לצמצם את הבינוי המוצע ל- 43.17 מ״ר כנדרש. ממ״ד: תוכנית צל: יש להציג תוכניות צל לממ״ד מוגדל לדירות שאין להם ממ״ד. מרפסות גג: קומה ב מפלס 5.50+: מוצע בבקשה תוספת מרפסת גג לדירה 8, ע״ג בינוי קיים בתוך קווי הבניין- אין מניעה לאשר, יש לחשב את שטח המרפסת המוצעת. מחסנים: יש להציג תוכנית צל למחסן לדירות אשר אין להם עדיין מחסן. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ״י נספח, תוספת עמודת ממ״דים ותוספת בינוי על הגג מכוח הקלות, פורסמו ההקלות כנדרש, אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה, נדרש להציג תוכנית צל לממ״ד ולמחסנים לדירות אשר אין להם ממ״ד ומחסן. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a.

חוות דעת תכנונית	17/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/09/02 תחילת תוקף: 10/08/1973 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 3495 תחילת תוקף ,11.06.1987 אזור מגורים מיוחד *30425ג תחילת תוקף 16/07/1959 אזור מגורים 5. *מתאר 62, אזור מגורים. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו2,1- נספחים אלו שותקים)מחייבים(, מוצע בבקשה תוספת מחסנים בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק קווי בניין:

		הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/07/2025 ע״י המח׳ למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ״י תוכנית 3595 ותוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים . חזית מזרחית : מוצע תוספת עמודת ממ״דים בחריגה חלקית מקו בניין צידי (ראה סעיף ממ״ד) שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח התב״ע ומכוח הקלות, שטח המגרש הינו 1645 מ״ר, להלן פרוט השטחים : ש. עיקרי : הקלה 6%= 98.70 מ״ר, קיימים 8 דיירים בחלקה סה״כ 12.33 מ״ר לכל דייר. 2.5% הקלה תוספת קומה= 41.125 מ״ר, קיים 4 דירות גג, סה״כ 10.28 מ״ר לכל דייר. 5% הקלה להשלמת קומת גג= 82.25 מ״ר קיימים 4 דירות גג, סה״כ 20.56 מ״ר לכל דייר. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 2.50- משפחת פרץ : מוצע תוספת שטח עיקרי עפ״י נספח בינוי בשטח של 31.20 מ״ר- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. קומת קרקע מפלס 0.00+ משפחת פרץ : מוצע תוספת בינוי עפ״י נספח בשטח של 19.96 מ״ר. מותר עפ״י תב״ע : 38 מ״ר- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. קומה א מפלס 2.80+ משפחת ברוך : מוצע תוספת בינוי עפ״י נספח בשטח של 20 מ״ר מותר עפ״י תב״ע : 31 מ״ר- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. קומת גג מפלס 5.50+ משפחת ברוך : מוצע תוספת בינוי על הגג מכוח ההקלות המבוקשות : סה״כ שטחי הבניה המותרים לדירה 8 משפחת ברוך מכוח הקלות= 43.17 מ״ר. מוצע בבקשה 45.46 מ״ר- נדרש לצמצם את הבינוי המוצע ל- 43.17 מ״ר כנדרש.

		פרוט 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׳ 3495 החלה בחלקה כפופה למתאר. - צריך שיהא בינוי ע״ג הגג בהיתר או היתר שהופק, או תוספת שטח של 12 מ״ר לפחות הניתנים לניוד- ע״י ההקלות הנוספות יש למבקש תוספת של 22.61 מ״ר נוספים אשר מבוקשים בקומה זו. - 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף: התקבל אישור במייל מיואל שבת. - דרישה של בינוי בדירה הסמוכה במידה והבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות והצגת תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו- אושר בתיק קודם מספר 82/207.06 תוספת דומה לזו על הגג. - התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים- התכנית הינה מיום 11/06/1987. - 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטים- מדובר בבניין עם כניסות פרטיות. -יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות –מדובר בתב״ע עם נספח בינוי, 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 - שטח 5% חולק בין 4 דירות הגג. - יש לחשב 5% משטח החלקה עפ״י נסח טאבו ולא עפ״י תכנית מדידה- החישוב בוצע ע״י נסח הטאבו כמפורט: חישוב: שטח המגרש: 1645 מ״ר 5%= 82.25 מ״ר לחלק לבעלי 4 דירת גג= 20.56 מ״ר תוספת לכל דירה. מוצע בבקשה תוספת על הגג בשטח של 45.46 מ״ר- נדרש לצמצם את השטח המוצע ל- 43.17 מ״ר. שטחי שרות: מוצע בבקשה תוספת ממ״דים (ראה סעיף ממ״ד) ממ״ד: קומת מרתף מפלס 2.50- חזית מזרחית: מוצע ירידת יסודות ממ״ד. קומת קרקע מפלס 0.00+, קומה א׳ מפלס 2.80+, חזית מזרחית: מוצע תוספת ממ״ד מוגדל בתוך קווי בניין למעט בחריגה קטנה מקו בניין צידי פורסמה הקלה לבניית ממ״ד, וכן עפ״י הוראות תמ״א 40 א 1 1 לא נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין לצורך בניית ממ״ד, נשמר 3 מטר מקו הבניין, הממ״ד המוצע הינו בשטח של 15 מ״ר נטו- אין מניעה לאשר את הממ״ד המוצע בבקשה. תוכנית צל: יש להציג תוכניות צל לממ״ד מוגדל לדירות שאין להם ממ״ד.

		מרפסות גג: קומה ב מפלס 5.50+: מוצע בבקשה תוספת מרפסת גג לדירה 8, ע"ג בינוי קיים בתוך קווי הבניין- אין מניעה לאשר, יש לחשב את שטח המרפסת המוצעת. מחסנים: מוצע בבקשה תוספת מחסן לדירה 4 בתוך קונטור בניין קיים- בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר. מוצע בבקשה תוספת מחסן ליח"ד 8 בשטח של 20 מ"ר בתוך יסודות הממ"ד, בחריגה חלקית מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בקיר ללא פתחים בתנאי שיישא ר מרחק של 2.70 מ' מקו בניין המוצע בבקשה עומד במותר, אין מניעה לאשר . יש להציג תוכנית צל למחסן לדירות אשר אין להם עדיין מחסן. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה מחסן נדרש 66% הסכמות שכנים-קיימים בבניין 8 יח"ד אשר 2 מתוכם הם המבקשים , התקבלו 8 חתימות שכנים לבקשה- אין מניעה לאשר. אישורי גורמים: איכות סביבה – אושר. שפ"ע - אושר.

		חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, תוספת עמודת ממ"דים ותוספת בינוי על הגג מכוח הקלות, פורסמו ההקלות כנדרש, אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה, נדרש להציג תוכנית צל לממ"ד ולמחסנים לדירות אשר אין להם ממ"ד ומחסן. - 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	16/06/2026	הקלה מהוראות התכנית בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר ליח"ד 4 ו - 8 הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת שטח בניה של 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע הקלה בדבר תוספת ממ"דים הקלה בדבר השלמת 5% לתוספת על הגג הקלה בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה

<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

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, תוספת ממ"דים ומחסנים וכן תוספת בינוי על הגג.

שטח בניה:

השטח המוצע בבקשה הינו מכח התב"ע ומכוח הקלות, שטח המגרש הינו 1645 מ"ר, להלן פרוט השטחים:

ש. עיקרי:

הקלה 6%= 98.70 מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה סה"כ 12.33 מ"ר לכל דייר.

2.5% הקלה תוספת קומה= 41.125 מ"ר, קיים 4 דירות גג, סה"כ 10.28 מ"ר לכל דייר.

5% הקלה להשלמת קומת גג= 82.25 מ"ר קיימים 4 דירות גג, סה"כ 20.56 מ"ר לכל דייר.

מוצע בבקשה:

קומת מרתף מפלס 2.50- משפחת פרץ: מוצע תוספת שטח עיקרי עפ"י נספח בינוי בשטח של 31.20 מ"ר- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.

קומת קרקע מפלס 0.00+ משפחת פרץ: מוצע תוספת בינוי עפ"י נספח בשטח של 19.96 מ"ר.

מותר עפ"י תב"ע: 38 מ"ר- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.

קומה א מפלס 2.80+ משפחת ברוך: מוצע תוספת בינוי עפ"י נספח בשטח של 20 מ"ר

מותר עפ"י תב"ע: 31 מ"ר- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.

קומת גג מפלס 5.50+ משפחת ברוך : מוצע תוספת בינוי על הגג מכוח ההקלות המבוקשות :

סה״כ שטחי הבניה המותרים לדירה 8 משפחת ברוך מכוח הקלות= 43.17 מ״ר.

מוצע בבקשה 45.46 מ״ר- נדרש לצמצם את הבינוי המוצע ל- 43.17 מ״ר כנדרש.

ממ״ד :

תוכנית צל : יש להציג תוכניות צל לממ״ד מוגדל לדירות שאין להם ממ״ד.

מרפסות גג :

קומה ב מפלס 5.50+ :

מוצע בבקשה תוספת מרפסת גג לדירה 8, ע״ג בינוי קיים בתוך קווי הבניין- אין מניעה לאשר, יש לחשב את שטח המרפסת המוצעת.

מחסנים :

יש להציג תוכנית צל למחסן לדירות אשר אין להם עדיין מחסן.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ״י נספח, תוספת עמודת ממ״דים ותוספת בינוי על הגג מכוח הקלות,

פורסמו ההקלות כנדרש, אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה, נדרש להציג תוכנית צל לממ״ד ולמחסנים לדירות אשר אין להם ממ״ד ומחסן.

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

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2024/0536.00**
מספר סידורי	**28**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת קומה למבנה קיים ובניית ממ"ד בהרחבת קומת הקרקע**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**כהן דורית**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל**
מתכנן השלד	**מהנדס קדם כפיר**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

סמטת הבאר 137 , עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30404	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2610	תחילת תוקף	23/05/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת

:מוצע תוספת בינוי לבית פרטי חד קומתי ברחוב סמטת הבאר ,137 עין כרם,

גוש : ,30404 חלקה : .10

מצב מוצע :קומת קרקע, מפלס ,+0.00 חזית צפונית מזרחית : מוצע ממ״ד בצמוד לבינוי הקיים .קומה א׳, מפלס :+3.46 מוצעת תוספת קומה לבית הקיים הכוללת שביל גישה בחזית הצפונית ומרפסת זיז בחזית הדרומית

.פרסום הקלות :במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה

״ 1. :הקלה מקו בניין לצורך בניית ממ״ד ״

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק .עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות

תנאים נדרשים טרם דיון ואם התקבלו

תנאים טרם דיון

איכות סביבה – אושר

שפ"ע : אושר

הסדרי תנועה : אושר

שימור : אושר .

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	22/09/2026	הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים . לאחר וועדה ניתן להעביר את הבקשה לאישורי גורמים
חוות דעת תכנונית	17/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2610 תחילת תוקף : 23/05/1985

		בתאריך 16.7.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו התקיימה פגישה עם ראש הצוות ונדרשו להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם לסיכומים שהיו וכן לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ושימור חוזר אכן הגישו את כל האישורים הנדרשים ותוכנית מתוקנת אשר נבחנה לפי תב"ע 2610 תחילת תוקף ,23.05.1985 אזור מגורים כפרי מיוחד אשר כפופה לתכנית מתאר 62 .סטייה ניכרת :בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין :הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש תוכנית 2610 לא מגדירה קווי בניין, מדיניות העירייה היא לאשר בינוי בקונטור הבית הקיים בינוי קומת קרקע מבקשים שינוים בפתחים וכן תוספת ממ"ד מחוץ לקונטור המבנה הקיים ניתן לאשר את השינויים בפתחים וזאת כי קיבלו אישור שימור וכן ניתן לראות לעניין הממ"ד המתוכנן מחוץ לקונטור המבנה הקיים בשונה למדיניות מהנדס העיר האומרת כי וזאת כי וועדת ערר בבקשה דומה אישרה לתכנן את הממ"ד מחוץ לקונטור המבנה הקיים וזאת כי שומרים על 10 מטר מהמבנה הצמוד – בבקשה זו אכן שומרים על 10 מטר וניתן לאשר . קומה א' מבקשים תוספת קומה מעל קונטור המבנה הקיים -ניתן לאשר . מבקשים בחזית דרומית מרפסת זיז בעומק 1.5 מטר ורוחב 3 מטר בהתאם להוראה י"ד בתב"ע – ניתן לאשר . מוצע שביל גישה נוסף לבית, לקומה המוצעת, השביל גישה מוצע בטופוגרפיה הקיימת ואין מניעה לאשר עוד ניתן לראות כי ממונה האגף אישר את הפתח הנוסף בקומת הכניסה בחזית צפונית המיועדת להנגשה וזאת כי הפתח הקיים בקומת הקרקע הינו פתח לשימור . .שטח בניה :מותר עפ"י תב"ע : 250-230 מ"ר, שטח זה כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדרי הסקה, מקלט, חדרי מדרגות מחושבים בכל קומה וקומה .

		בבקשה הנוכחית השטח הכולל עומד על 127.2 מ״ר כנדרש. שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע . התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות .
הכנת נוסח פרסום	19/07/2026	הקלה בגין תוספת בניה לפי סעיף 10 לתכנית 2715
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	16/07/2025	לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסת זיז, ממ״ד, פרגולה ושביל גישה נוסף לבית הקיים, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון. קווי בניין : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מזרחית ודרומית : מוצעת פרגולה בחריגה מקו הבינוי הקיים, היות ומדובר באיזור לשימור חובה להציג התייחסות של מח׳ השימור למוצע, בנוסף הפרגולה המוצעת הינה כבינוי, מדיניות האגף היא לאשר פרגולה מחומרים קלים בלבד - יש להציע פרגולה מחומרים קלים בלבד ולקבל ע״כ אישור מח׳ השימור. קומה א׳, מפלס 3.46+, חזית צפונית : מוצע שביל גישה נוסף לבית, לקומה המוצעת, השביל גישה מוצע בטופוגרפיה הקיימת ואין מניעה לאשר, אך מוצעת כניסה נוספת לבית הקיים - יש להסיר את הכניסה הקיימת לבית ולהציע כניסה אחת בלבד. אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, שפ״ע - חסר, יש להשלים, אד׳ העיר - חסר, יש להשלים.

		חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	07/07/2025	לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסת זיז, ממ"ד, פרגולה ושביל גישה נוסף לבית הקיים, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון. קווי בניין : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מזרחית ודרומית: מוצעת פרגולה בחריגה מקו הבינוי הקיים, היות ומדובר באיזור לשימור חובה להציג התייחסות של מח' השימור למוצע, בנוסף הפרגולה המוצעת הינה כבינוי, מדיניות האגף היא לאשר פרגולה מחומרים קלים בלבד - יש להציע פרגולה מחומרים קלים בלבד ולקבל ע"כ אישור מח' השימור. קומה א', מפלס 3.46+, חזית צפונית: מוצע שביל גישה נוסף לבית, לקומה המוצעת, השביל גישה מוצע בטופוגרפיה הקיימת ואין מניעה לאשר, אך מוצעת כניסה נוספת לבית הקיים - יש להסיר את הכניסה הקיימת לבית ולהציע כניסה אחת בלבד. אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, אד' העיר - חסר, יש להשלים.

		חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	02/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2610 תחילת תוקף: 23/05/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כפרי מיוחד *2610 תחילת תוקף 23.05.1985, אזור מגורים כפרי מיוחד. *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, תוכנית 2610 לא מגדירה קווי בניין, מדיניות העירייה היא לאשר בינוי בקונטור הבית הקיים.

		מוצעת תוספת ממ״ד בקומת הקרקע בחריגה מגבול הבינוי הקיים - (ראה סעיף ממ״ד) קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מזרחית ודרומית: מוצעת פרגולה בחריגה מקו הבינוי הקיים, היות ומדובר באיזור לשימור חובה להציג התייחסות של מח׳ השימור למוצע, בנוסף הפרגולה המוצעת הינה כבינוי, מדיניות האגף היא לאשר פרגולה מחומרים קלים בלבד - יש להציע פרגולה מחומרים קלים בלבד ולקבל ע״כ אישור מח׳ השימור. קומה א׳, מפלס 3.46+, חזית צפונית: מוצע שביל גישה נוסף לבית, לקומה המוצעת, השביל גישה מוצע בטופוגרפיה הקיימת ואין מניעה לאשר, אך מוצעת כניסה נוספת לבית הקיים - יש להסיר את הכניסה הקיימת לבית ולהציע כניסה אחת בלבד. שטח בניה: מותר עפ״י תב״ע: 230-250 מ״ר, שטח כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדרי הסקה, מקלט, חדרי מדרגות מחושבים בכל קומה וקומה. עיקרי : קיים: 61.65 מ״ר, מוצע: 53.08 מ״ר, סה״כ: 114.73 מ״ר. שרות : מוצע: 12.99 מ״ר עבור ממ״ד. השטחים המוצעים עומדים במותר. ממ״ד: קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מזרחית: מוצע תוספת ממ״ד בצמוד לבית הקיים, הממ״ד מוצע בחריגה מקו הבינוי הקיים, עפ״י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר ממ״ד בחריגה מקו בניין, הממ״ד מוצע בחריגה מקו הבניין כאשר חלקו בתת הקרקע ואינו מהווה פגיעה חזותות, פורסמה הקלה בגין הממ״ד המוצע. מרפסת זיז: עפ״י סעיף ו(יד): תותר בנית מרפסת זיז אחת לכל מבנה בתנאי שרוחבה לא יעלה על 1.50 מ׳ ואורכה לא יעלה על 3.00 מ׳. מוצע בבקשה: מרפסת זיז בקומה א׳, מפלס 3.46+, בחזית דרומית, המרפסת המוצעת בעומק של 1.5 מ׳ וברוחב של 3.00 מ׳ עפ״י הוראות התוכנית, השטח הכולל של המרפסת הינו 4.50 מ״ר.

		גובה בניה: עפ"י סעיף 7(ו): גובה מקסימלי של בניין כולל מעקה יהא 7 מ' לבניין בן 2 קומות, במקרים בהם מוסיפים קומה, גובה הקומה החדשה לא יעלה על 3 מ'. מוצע בבקשה: תוספת קומה בגובה של 2.73 מ' ובגובה כולל של 7.00+ מ', המוצע עומד במותר. אישור גורמים: שימור - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים, אד' העיר - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסת זיז, ממ"ד, פרגולה ושביל גישה נוסף לבית הקיים, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון - 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	25/02/2025	הקלה מקו בנין לצורך בניית ממ"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	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	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים .

לאחר וועדה ניתן להעביר את הבקשה לאישורי גורמים

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2021/0503.01**
מספר סידורי	**29**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בנית מחסן/מחסנים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה ומחסנים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מייזליק יהושע**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל**
מתכנן השלד	**מהנדס מורסיאנו אליהו**
מספר מתנגדים	**3**
מספר שכנים שלא חתמו	**18**

כתובת האתר

סנהדריה המורחבת 114 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	135	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
4090	תחילת תוקף	19/08/1990			
4090א	תחילת תוקף	24/08/2001			
4090ב	תחילת תוקף	20/01/2012			

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת :

בשכונת סנהדריה קיים בנין מגורים הכולל 2 אגפים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה ומחסנים לאגף הימני

לכניסה זו יש מספר התרי בניה :

היתר שניתן בת.ב 1977.558 , 2011.267 , 16.526 .יש להציג התרי בניה אלו בתוכניות ולהציג כל שינוי מהם כחלק מהבקשה .

הליך פרסומי

לבקשה זו פרסמו את ההקלות הבאות :

הקלה מתב"ע 4090 בגין בניה שלא בהינף אחד

הקלה מנספח בינוי בתב"ע 4090 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר, ותוספת מחסנים בשטח של 8 אחוז מהדירה ..

הוגשו 3 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין החפירה המבוקשת מתחת לתוספת הבניה המותרת מכוח התב"ע עבור תכנון מחסנים וזאת כי השכנים מבוגרים וזה פוגע להם באיכות חיים

וכן המתנגדים טוענים שמיקום המחסנים פוגעים במקלט הקיים והורסים גינה קיימת

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת כי הבינוי המבוקש תואם תב"ע ולפי מתאר 62 ניתן לבקש לכל דירה מחסן בשטח של 8% כך שכל עוד המחסנים מבוקשים מתחת לקונטור המבנה הקיים והתוספת המבוקשת אין מניעה לאשרם לעניין המקלט והפגיעה בגינה ניתן לראות כי המחסנים מבוקשים בשטח משותף בכפוף להסכמה אשר הוגשה כאשר בעמודה זו כלל אין מקלט לפי היתר בניה מקורי ולכן לא פוגעים במקלט ולעניין החזרת הגינה לקדמותה הוועדה תחליט את תקופת הזמן להחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם .

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	22/09/2026	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וכן לנושא תקופת הזמן של החזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם . לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית b וכן לעמודת המבקשים יש מרפסות פתוחות בחזית דרומית שאושרו בת.ב 1977.558 אשר מבוקשות לסגירה על חשבון שטח עיקרי נותר וזאת במקום השטח העיקרי שלא מנוצל בחזית צפונית – יש להציג שטח זה כמבוקש כנדרש . וכן הסגירה הנוספת של דירה 44 הפונה לחזית מזרחית מוצגת להריסה כתנאי לתחילת עבודות . .קומה ב' דירה 47 , קומה ג' דירה 49 קומה ד' דירה 51 ודירה 50 לכל דירה מבקשים מחסן בקומת הקרקע ניתן לראות כי יש להציג את הבינוי העתידי לדירות אלו מעל הבינוי המבוקש לדירה מספר 44 כאשר השטח הנותר הוא עבור סגירת המרפסת המאושרת בחלונות יש להציג נכון בתוכניות . וכן יש לעדכן את טבלת מאזן המחסנים כך ששטח מחסן יעמוד ב8% של שטח עיקרי מאושר לדירות יש להוסיף חישוב עבור השטח המבוקש לדירה מספר 50 מכוח 5% השלמת דירת גג ולהציג את השטח כמבוקש ע"ג התוכנית

חוות דעת תכנונית	16/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4090ב תחילת תוקף: 20/01/2012 רקע לבקשה בתאריך 16.7.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו טרם החזרת הבקשה לדיון עלה נושא השטח הקיים בקומה העליונה ולאחר התיעצות עם ראש הצוות סוכם כי שטח זה יבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג לבינוי זה התקבל אישור ממונה אגף רישוי ולכן הבקשה מובאת לוועדה חוזרת כך שהבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4090 אשר תוקפה מיום 19.8.1990 וקובעת אזור מגורים 2 בכפיפות למתאר 62. ניתן לראות כי בתיק מידע יש עוד תבעות כגון תב"ע 4090א המתייחסת לתוספת על הגג וכן תב"ע 4090ב לחלקה הצמודה. קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר הבינוי בתחום קו בנין נספח הבינוי התב"ע כוללת נספח בינוי מפורט מבקשים תוספת בניה לפי נספח זה אך מבקשים גם מחסנים בהתאם למתאר 62 פרסמו הקלה לבניה בשונה מנספח כנדרש. בינוי קומת קרקע מבקשים 5 מחסנים עבור השכנים המתגוררים בעמודה זו מתחת לתוספת הבניה וקונטור המבנה הקיים מחסנים אלו יאושרו בתנאים הבאים:

		תוכנית צל : הבקשה כוללת מענה ל5 דירות מתוך 8 יש להציג תוכנית צל ברת מימוש לכל השכנים בעמודה ובהתאם למוצג ע״ג ההרמוניקה באופן הכולל מעבר עם כניסה אחת מגרם מדרגות משותף למעבר המשותף המוביל לכל המחסנים. שטח לפי מתאר מותר 8% משטח הדירה יש הוצג חישוב מסודר לכל דירה אך חש להציג חישוב נכון בהתאם לשטח עיקרי של הדירה . גובה מותר גובה של 220 מוצע גובה של 220 כנדרש הסכמות לשימוש ברכוש משותף הוגשה הסכמה של 2/3 מהעמודה אשר מתחתיה מבקשים את המחסנים . גישה : הגישה מגרם מדרגות משותף לפי הנחיות המחלקה וכן קיימת כניסה אחת למעבר המוביל למחסנים כנדרש . קומה א ׳מבקשים לדירה מספר 44 תוספת בניה בחזית צפונית הקטנה מנספח התב״ע וזאת כי השכנים מתנגדים לבינוי החורג ממישור הבנין – ניתן לאשר וכן לדירה זו קיימת מרפסת בחזית דרומית מקורה וסגורה בחלונות מאושרת לפי היתר שניתן בת.ב 1977.558 כאשר ממרפסת זו אושרה מרפסת סוכה המבוקשת לסגירה על חשבון שטח עיקרי נותר וזאת במקום השטח העיקרי שלא מנוצל בחזית צפונית – יש להציג שטח זה כמבוקש כנדרש . וכן הסגירה הנוספת כלפי חזית מזרחית מוצגת להריסה כתנאי לתחילת עבודות . קומה ב׳ דירה 47 , קומה ג׳ דירה 49 קומה ד׳ דירה 51 ודירה 50 לכל דירה מבקשים מחסן בקומת הקרקע ניתן לראות כי יש להציג את הבינוי העתידי לדירות אלו מעל הבינוי המבוקש לדירה מספר 44 כאשר השטח הנותר הוא עבור סגירת המרפסת המאושרת בחלונות יש להציג נכון בתוכניות . וכן ניתן לראות כי הבינוי הקיים לדירה מספר 50 בקומה ה׳ כלפי חזית מערבית כאשר השטח מאושר בנספח הבינוי כשרות מבוקש כשטח עיקרי מכוח 5% השלמת דירת גג באישור ממונה האגף עוד ניתן לראות כי אין צורך לבקש הקלה בנושא היות והתוכנית כפופה למתאר 62 אך יש להוסיף חישוב כנדרש . שטחי בניה : מבקשים מחסנים בשטח של 8% לדירה כנדרש אך יש לעדכן את טבלת מאזן השטחים בהתאם לשטח הקיים

		מבקשים לדירה 44 שטח עיקרי בהתאם למותר בתב"ע אך יש להציג זאת כנדרש בתוכניות כולל שימוש בשטח הנותר לסגירת המרפסת וכן מבקשים לדירה מספר 50 תוספת שטח בקומה ה' מכוח 5% השלמת דירת גג יש להראות את החישוב כנדר ובהתאם למה שהוצג טרם החזרת הבקשה לדיון . תיקון התוכנית b. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית : וכן לעמודת המבקשים יש מרפסות פתוחות בחזית דרומית שאושרו בת.ב 1977.558 אשר מבוקשות לסגירה על חשבון שטח עיקרי נותר וזאת במקום השטח העיקרי שלא מנוצל בחזית צפונית – יש להציג שטח זה כמבוקש כנדרש . וכן הסגירה הנוספת של דירה 44 הפונה לחזית מזרחית מוצגת להריסה כתנאי לתחילת עבודות . .קומה ב' דירה 47 , קומה ג' דירה 49 קומה ד' דירה 51 ודירה 50 לכל דירה מבקשים מחסן בקומת הקרקע ניתן לראות כי יש להציג את הבינוי העתידי לדירות אלו מעל הבינוי המבוקש לדירה מספר 44 כאשר השטח הנותר הוא עבור סגירת המרפסת המאושרת בחלונות יש להציג נכון בתוכניות . וכן יש לעדכן את טבלת מאזן המחסנים כך ששטח מחסן יעמוד ב8% של שטח עיקרי מאושר לדירות יש להוסיף חישוב עבור השטח המבוקש לדירה מספר 50 מכוח 5% השלמת דירת גג שלביות ביצוע לפי סעיף 10 להוראות התוכנית הבניה בעמודות שלמות : פרסמו הקלה לבניה לא בעמודה שלמה כנדרש . עוד ניתן לראות כי הוועדה נדרשת להחליט את תקופת הזמן לעניין החזרת השטחים המשותפים לקדמותם . התנגדויות : הוגשו 3 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין החפירה המבוקשת מתחת לתוספת הבניה המותרת מכוח התב"ע עבור תכנון מחסנים וזאת כי השכנים מבוגרים וזה פוגע להם באיכות חיים וכן המתנגדים טוענים שמיקום המחסנים פוגעים במקלט הקיים והורסים גינה קיימת מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת כי הבינוי המבוקש תואם תב"ע ולפי מתאר 62 ניתן לבקש לכל דירה מחסן בשטח של 8% כך שכל עוד המחסנים מבוקשים מתחת לקונטור המבנה הקיים והתוספת המבוקשת אין מניעה לאשרם לעניין המקלט והפגיעה בגינה ניתן לראות כי המחסנים מבוקשים בשטח משותף בכפוף להסכמה אשר הוגשה כאשר בעמודה זו כלל אין מקלט לפי היתר בניה מקורי ולכן לא פוגעים במקלט ולעניין החזרת הגינה לקדמותה הוועדה תחליט את תקופת הזמן להחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם .

דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	16/07/2025	הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים מקדימים לדיון כגון שפ״ע . וכן קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים הן בשטח מחסן המבוקש בשטח העולה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד והן בשטח עיקרי המוצג בשונה מהיתר הבניה כאשר לא הוכח מקור זכויות עבורו טרם החזרת הבקשה לדיון חוזר יש להשלים את התנאים החסרים ולהגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע״ג תכנית a .כולל התאמת תוספת הבניה למותר מכוח תב״ע 4090 . וכן יש לציין את מספרי היתרי הבניה הקיימים לכניסה זו כגון ת.ב 11.267 ,ת.ב 16.526 , ולהציג כל בינוי השונה מהיתרי הבניה כחלק מהבקשה . וכן יש להוסיף טבלת מאזן מחסנים הכוללים שטח מחסן שלא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד (ללא עבירות הבניה המוצגות כשטח עיקרי) הערה : למבקשים קימות תוספות בניה אשר לא הוצגו בהתאם לקיים בשטח ולפי המאושר ולכן עורכת הבקשה נדרשה להתאים למאושר ולהציג את עבירות הבניה באם קימות להריסה . 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.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	02/07/2025	הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים מקדימים לדיון כגון שפ״ע . וכן קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים הן בשטח מחסן המבוקש בשטח העולה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד והן בשטח עיקרי המוצג בשונה מהיתר הבניה כאשר לא הוכח מקור זכויות עבורו

		טרם החזרת הבקשה לדיון חוזר יש להשלים את התנאים החסרים ולהגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a .כולל התאמת תוספת הבניה למותר מכוח תב"ע 4090 . וכן יש לציין את מספרי היתרי הבניה הקיימים לכניסה זו כגון ת.ב 11.267 ,ת.ב 16.526 , ולהציג כל בינוי השונה מהיתרי הבניה כחלק מהבקשה . וכן יש להוסיף טבלת מאזן מחסנים הכוללים שטח מחסן שלא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד (ללא עבירות הבניה המוצגות כשטח עיקרי) הערה : למבקשים קימות תוספות בניה אשר לא הוצגו בהתאם לקיים בשטח ולפי המאושר ולכן עורכת הבקשה נדרשה להתאים למאושר ולהציג את עבירות הבניה באם קימות להריסה . 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	05/06/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4090ב תחילת תוקף : 20/01/2012 ייעוד הקרקע : מגורים הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4090 אשר תוקפה מיום 19.8.1990 וקובעת אזור מגורים 2 בכפיפות למתאר 62 .

		ניתן לראות כי בתיק מידע יש עוד תבעות כגון תב״ע 4090א המתייחסת לתוספת על הגג וכן תב״ע 4090ב לחלקה הצמודה . קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר הבינוי בתחום קו בנין כאשר קימות תוספות בניה החורגות מקו בנין ונדרשו לתת התייחסות לכך ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . נספח הבינוי התב״ע כוללת נספח בינוי מפורט מבקשים תוספת בניה לפי נספח זה אך מבקשים גם מחסנים בהתאם למתאר 62 פרסמו הקלה לבניה בשונה מנספח כנדרש . בינוי קומת קרקע מבקשים 5 מחסנים עבור השכנים המתגוררים בעמודה זו מתחת לתוספת הבניה וקונטור המבנה הקיים מחסנים אלו יאושרו בתנאים הבאים : תוכנית צל : הבקשה כוללת מענה ל5 דירות מתוך 8 יש להציג תוכנית צל ברת מימוש לכל השכנים בעמודה ובהתאם למוצג ע״ג ההרמוניקה באופן הכולל מעבר עם כניסה אחת מגרם מדרגות משותף למעבר המשותף המוביל לכל המחסנים . שטח לפי מתאר מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב מסודר לכל דירה בהתאם לתיקון שנדרשו לעשות המהווה צמצום השטח העיקרי המוצג וזאת כי אין היתר לשטח אשר הוצג ומדובר במרפסת ! ניתן לראות שלדירה 44 מותר מחסן עד 6.5 מ״ר מוצע מחסן בשטח של 7.22 מ״ר ונדרשים לצמצם גובה מותר גובה של 220 מוצע גובה של 220 כנדרש הסכמות לשימוש ברכוש משותף הוגשה הסכמה של 2/3 מהעמודה אשר מתחתיה מבקשים את המחסנים . גישה : הגישה מגרם מדרגות משותף לפי הנחיות המחלקה אך יש לשים לב כי יש לתכנן כניסה אחת למעבר המוביל למחסנים . קומה א׳ מבקשים לדירה מספר 44 תוספת בניה בחזית צפונית הקטנה מנספח התב״ע יש להתאים את הבינוי לנספח התב״ע במידות

		וכן לדירה זו קיימת מרפסת בחזית דרומית לפי היתר 1977.558 יש להתאים את הבינוי להיתר זה כאשר כל החורג יוצג להריסה וייהרס כתנאי לתחילת עבודות . קומה ב' דירה 47 , קומה ג' דירה 49 קומה ד' דירה 51 ודירה 50 לכל דירה מבקשים מחסן בקומת הקרקע אך הבינוי הקיים בהרמוניקה לא משקף את הקיים בשטח וכן אין התאמה להיתר הבניה יש להתאים וכל עבירת בניה להציג להריסה וכתנאי לתחילת עבודות ייהרס . שטחי בניה : הנושא יבחן לאחר הגשת תוכנית מתוקנת וזאת כי למבקשים קימות תוספות בניה אשר לא הוצגו בהתאם לקיים בשטח ולפי המאושר ולכן עורכת הבקשה נדרשה להתאים למאושר ולהציג את עבירות הבניה באם קימות להריסה . תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית a .כולל התאמת תוספת הבניה למותר מכוח תב"ע 4090 וכן יש לציין את מספרי היתרי הבניה הקיימים לכניסה זו כגון ת.ב 11.267 ,ת.ב 16.526 , ולהציג כל בינוי השונה מהיתרי הבניה כחלק מהבקשה . וכן יש להוסיף טבלת מאזן מחסנים הכוללים שטח מחסן שלא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד (ללא עבירות הבניה המוצגות כשטח עיקרי) הערה : למבקשים קימות תוספות בניה אשר לא הוצגו בהתאם לקיים בשטח ולפי המאושר ולכן עורכת הבקשה נדרשה להתאים למאושר ולהציג את עבירות הבניה באם קימות להריסה . שלביות ביצוע : לפי סעיף 10 להוראות התוכנית הבניה בעמודות שלמות פרסמו הקלה לבניה לא בעמודה שלמה כנדרש . עוד ניתן לראות כי הוועדה נדרשת להחליט את תקופת הזמן לעניין החזרת השטחים המשותפים לקדמותם . התנגדויות : הוגשו 3 התנגדויות יובא להכרעת הוועדה שהבקשה תעלה לאישור .

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/01/2025	הקלה מתב"ע 4090 בגין בניה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בתב"ע 4090 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר, ותוספת מחסנים בשטח של 8 אחוז מהדירה ..

<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	

<u>המלצת האגף</u>
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וכן לנושא תקופת הזמן של החזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם .

לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית b

וכן לעמודת המבקשים יש מרפסות פתוחות בחזית דרומית שאושרו בת.ב 1977.558 אשר מבוקשות לסגירה על חשבון שטח עיקרי נותר וזאת במקום השטח העיקרי שלא מנוצל בחזית צפונית – יש להציג שטח זה כמבוקש כנדרש .

וכן הסגירה הנוספת של דירה 44 הפונה לחזית מזרחית מוצגת להריסה כתנאי לתחילת עבודות .

.קומה ב' דירה 47 , קומה ג' דירה 49 קומה ד' דירה 51 ודירה 50 לכל דירה מבקשים מחסן בקומת הקרקע ניתן לראות כי יש להציג את הבינוי העתידי לדירות אלו מעל הבינוי המבוקש לדירה מספר 44 כאשר השטח הנותר הוא עבור סגירת המרפסת המאושרת בחלונות יש להציג נכון בתוכניות .

וכן יש לעדכן את טבלת מאזן המחסנים כך ששטח מחסן יעמוד ב8% של שטח עיקרי מאושר לדירות

יש להוסיף חישוב עבור השטח המבוקש לדירה מספר 50 מכוח 5% השלמת דירת גג ולהציג את השטח כמבוקש ע"ג התוכנית

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2025/0051.02**
מספר סידורי	**30**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה ומרפסות מקורות בהתאם לתבע ע"ג בניה קיימת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**כהן רות**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון**
מתכנן השלד	**הנדסאי ביטון אריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**38**

כתובת האתר

שטרן אברהם 11 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	256	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14281	תחילת תוקף	22/03/2013			
ג1648	תחילת תוקף	18/04/1990			
5/08/14	תחילת תוקף	04/02/1988			

תאור הבקשה

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1648ג' ועפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, הבקשה מבואת לדחיה היות ונדרש באישור נוהל בקרה הנדסית לתיק

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	22/09/2026	

		אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.
חוות דעת תכנונית	16/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/08/14 תחילת תוקף: 04/02/1988 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/05/2026 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים- בקרה הנדסית. לאחר אישור ר"צ ובדיקת התוכנית אושר כי התוספת המבוקשת מכוח התב"ע החדשה הדורשת נוהל בקרה הנדסית תוסר מהבקשה ובכך ניתן יהיה לפטור מתנאי זה. בתאריך 09/08/2026 הוגשה במערכת תוכנית מתוקנת אשר לא כוללת את כלל השטחים המותרים עפ"י התב"ע. סה"כ שטחים עיקריים המוצעים בבקשה הינם 13.28 מ"ר ותוספת של שטח עיקרי מרפסות בסך של 16.18 מ"ר אשר אושרו בוועדה קודמת. כעת התיק מובא לאישור הוועדה על התוכנית המתוקנת- אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.

דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	19/05/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1648ג' ועפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, הבקשה מבואת לדחיה היות ונדרש באישור נוהל בקרה הנדסית לתיק. אישו רי גורמים : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	12/05/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1648ג' ועפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, הבקשה מבואת לדחיה היות ונדרש באישור נוהל בקרה הנדסית לתיק. אישו רי גורמים : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית	10/05/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 5/08/14 תחילת תוקף: 04/02/1988 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: *14281 תחילת תוקף 22.03.2013, אזור מגורים ג׳. *1684ג׳, תחילת תוקף 18.04.1990, אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ״ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה, מס׳ יח״ד וקווי בניין. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ״ל. נספח בינוי: בתב״ע 14281 חל נספח בינוי מס׳ 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין גובה בניה, מפלסי פיתוח, מס׳ קומות, קווי הבניין ומס׳ יח״ד. תוכנית 14281 התייחסה להרחבה בקומות הקיימות בהתאם למאושר בתוכנית 1648ג׳ ומציעה בינוי בקומת הגגות. מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה א׳ מפלס 1.36+ בהתאם לנספח בינוי תב״ע 14281.

		מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית בקומה א' מפלס +1.36 בהתאם לנספח בינוי תב"ע 1648ג'. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 22.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 14281 ותוכנית 1648ג' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי מותר ע"פ תב"ע 1648ג': 14.06 מ"ר. מצע: 13.29 מ"ר- עומד במותר. ש. עיקרי מרפסות מותר ע"פ תב"ע 1648ג': 16.52 מ"ר. מוצע: 16.18 מ"ר- עומד במותר. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע 14281 ע"ק: 3,715.55 מ"ר, מוצע: 9.31 מ"ר- עמוד במותר. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספחי הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי ועל כן לא נראה כי יש חריגה בשטחי הבניה המותרים - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1.1: "תוספת הבניה על גג הבניין תיבנה בשלבים באופן שכל כניסה תוכל לבנות בנפרד" "תוספת הבנייה בחזית הבניין תיבנה בעמודות שלמות ולא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה.

		אישורי גורמים: שפ"ע – אושר איכות סביבה - ל"ר. בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1648ג' ועפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, הבקשה מבואת לדחיה היות ונדרש באישור נוהל בקרה הנדסית לתיק - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/03/2026	הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה לבניה 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 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

אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**1993/0470.13**
מספר סידורי	**31**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הרחבת דירה ותוספת מרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר שיר עשור יוסף חיים**
עורך הבקשה	**גברת וינר חנה**
מתכנן השלד	**מר סירוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**63**

כתובת האתר

ישראל זנגויל 9 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	31	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
4322	תחילת תוקף	01/04/1996			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			
5/08/10	תחילת תוקף	24/11/1974			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק לכניסה בחלקה זו:

- בתאריך 25.03.2021 ב-ת.ב. 01.663/2017 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בינוי לדירות המבקשים בקומת הגג ומרפסת זיז לא מקורה בקומה הקיימת.

- בתאריך 1982/11/10 ב-ת.ב. 00.957/1980 עבור "בנין חדש", בהיתר זה אושר בניין חדש, סה"כ 1599.96 שטח עיקרי.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין מרובה כניסות בן 5 קומות, ברח' זנגוויל 9, קרית יובל, גוש: 30343, חלקה: 31.

מצב מוצע:

קומת כניסה- לובי מפלס 0.00: לא ברור אם מוצעות מחסנים מקומה זו או שאלו מחסנים קיימים בהיתר, במידה וקיים יש לכתוב מספר היתר.

קומה א' מפלס 2.80+ חזית מזרחית: מוצע תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאם לנספח בינוי ובהמשך לקומה מתחת אשר התקבל שם היתר זהה, וכן מוצעת מרפסת זיז בעומק 2 מ', ומרפסת זיז נוספת בחזית הפנימית של הבניין.

קומה ג מפלס 8.70+: מוצעות מרפסות זיז פנימיות לשתי יח"ד, וכן מוצעת מרפסת גג למשפ' כהן ע"ג בינוי מאושר בהיתר קודם.

קומה ד' (גג) מפלס 11.60+: מוצעות תוספות בינוי לשתי יח"ד, ומרפסות זיז פנימיות, וכן מוצעות מדרגות נוספות לצורך עליה לגג מתוך הדירה.

קומת גג מפלס 14.40+: מוצעות מדרגות עליה לגג לשתי יח"ד לצורך מרפסת גג בקומה זו.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת קומה לשם יציאה למרפסת גג"

"חריגה מקו בניין לתוספת 5% השלמת דירת גג"

"תוספת 5% השלמת דירת גג"

"בניה בשונה מנספח בינוי"

תום מועד התנגדויות נכון 23/09/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 31, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

	מתאריך	

בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	22/09/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקי עפ״י נספח- הכולל ממ״ד, מרפסת זיז , תוספת מרפסות זיז פנימיות בחריגה מקו בניין, תוספת מרפסות גג על שטח גג משותף, וכן תוספת בינוי מכוח 5% הקלה להשלמת דירת גג. דברי הסבר : התיק נדון בוועדת משנה בתאריך 15/07/2026 והתקבלה החלטה לדחות במתכונת המוצעת. לעניין 5% השלמת דירת גג- ״ המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ניתן יהיה לבחון חלופות ככל ויהוו שיפור״. לעניין יציאה לגגות- ״לא ניתן לאשר ע״פ הנחיות מרחביות״ בתאריך 13/08/2026 התקבל ערר בטענה שכבר אושרה בבנין בקשה דומה עם יציאה לגגות וסגירה ע״י 5% השלמת דירת גג. עם בדיקת הערר נמצא כי בתיק 2019/390.04 אכן אושרה באופן חריג בקשה לתתי חלקות 70, 35,18, והוחלט באישור מנהל האגף מר יואל שבת להחזיר את התיק במטרה לא לעשות איפה ואיפה בעניין 5% השלמת דירת גג אשר מוצעת כעת לתתי חלקות 88, 35, 37. תוקנה הבקשה כך שכעת משתלבת עם הסגירות שאושרו בתיק 2019/390.04 ואושר ע״י יואל שבת כמהווה שיפור אדריכלי. כעת התיק מובא לדיון בוועדה האם לזמן את המתנגד והאם נדרש לפרסם הקלה נוספת לעניין חריגת מרפסת מקו בניין או שניתן להכיר בפרסום שנעשה. כמו כן יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג הרמוניקה .b שטח בניה : קומה א׳ מפלס 2.80+ חזית מזרחית : סך תוספת שטח עיקרי מותר : 25.80 מ״ר מוצעת תוספת בינוי בתוך קווי בניין בשטח של 14 מ״ר בהתאם לנספח בינוי למעט הממ״ד אשר מוצע במקום שטחים עיקריים נוספים מכוח התב״ע.

		קומה ד' (גג) מפלס 11.60+ : מוצעות בבקשה תוספת מכוח 5% השלמת דירה גג : התקבלה חו"ד מנהל האגף כדלהלן : המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ופוגע בנראות המבנה, ניתן יהיה לבחון חלופות אחרות ככל ויהוו שיפור - התקבל אישור מנהל האף לתכנון החדש המוצע, אין מניעה לאשר. קומת גג מפלס 14.40+ : מוצעות מרפסות גל גג הבניין ל-2 יח"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה- התקבל אישור מנהל באגף למרפסת גג המוצעת. מרפסת זיז : חזית פנימית : מוצעות מרפסות זיז בגדלים שונים ובמיקומים שונים- יש לצמצם את כל המרפסות המוצעות לגודל מרפסות הזיז הקיימות בבניין ולסדר את מיקומם של המרפסות כך שהיו זהות ובאותו מיקום כמו בשאר הקומות בעמודה בכדי לשמור על אחידות ומראה אחיד בחזיתות. עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10 ג'- היתר הבניה תהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה- המרפסת המוצעת צומצמה כנדרש, אין מניעה לאשר. יש להציג טבלת מאזן מרפסות מקורות קיימות ועתידיות בבניין עד לשטח של 12 מ"ר לדירה. לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לבניית מרפסת- מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בפרסום שנעשה. מרפסות גג : קומה ג מפלס 8.70+ : מוצעת מרפסת גג למשפ' כהן ע"ג בינוי קיים מאושר בהיתר, בתוך קווי הבניין. קומת גג מפלס 14.40+ : מוצעות תוספת מדרגות מקומה ג' לצורך עלייה למרפסת מוצעות בקומת גג משותף - עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה- התקבל אישור מנהל האגף במייל לעניין מרפסת הגג המוצעת, אין מניעה לאשר.

		התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל התקבלו 1 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדות : מרפסות בפיר של הבניין- הפיר הינו חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף אשר נועד לצרכים הנדסיים ואוורוריים של כלל הדיירים, בנית מרפסת בפיר משותף מהווה שימוש בלתי חוקי ברכוש משותף וכן תפגע באוורור ובתאורה של הדירה שלי ותגרום לירידת ערכה. פתיחת חלונות בצד זה של הבניין תגרום לפגיעה חמורה בפרטיות והיזק ראיה, תוספת נחלונות מנוגדת לעקרון השמירה על חזיתות אחידות בבניין, הוספת פתחים חדשים מחייבים בחינה תכנונית כוללת ולא ניתן לאשרם בהיתר נקודתי. חוסר אחידות לעומת יתר הדיירים בבניין, הבקשה הנוכחית מבקשת חריגות ושינויים מן הקיים, מתן היתר ייחודי לשכן אחד ייצור אי שוויון מהותי בין הדיירים, יפגע באחידות ובחזית הבניין ויהווה תקדים בעייתי לכלל הדיירים בעתיד. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקי עפ״י נספח- הכולל ממ״ד, מרפסת זיז , תוספת מרפסות זיז פנימיות בחריגה מקו בניין, תוספת מרפסות גג על שטח גג משותף, וכן תוספת בינוי מכוח 5% הקלה להשלמת דירת גג התקבל אישור מנהל האגף במייל לענין מרפסת הגג המוצעת ולעניין התוספת המוצעת מכוח 5% הקלה, אין מניעה לאשר, יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית b
חוות דעת תכנונית	03/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 5/08/10 תחילת תוקף : 24/11/1974

		ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נדון בוועדת משנה בתאריך 15/07/2026 והתקבלה החלטה לדחות במתכונת המוצעת. לעניין 5% השלמת דירת גג- " המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ניתן יהיה לבחון חלופות ככל ויהוו שיפור". לעניין יציאה לגגות- "לא ניתן לאשר ע"פ הנחיות מרחביות" בתאריך 13/08/2026 התקבל ערר בטענה שכבר אושרה בבנין בקשה דומה עם יציאה לגגות וסגירה ע"י 5% השלמת דירת גג. עם בדיקת הערר נמצא כי בתיק 2019/390.04 אכן אושרה באופן חריג בקשה לתתי חלקות 70, 35,18, והוחלט באישור מנהל האגף מר יואל שבת להחזיר את התיק במטרה לא לעשות איפה ואיפה בעניין 5% השלמת דירת גג אשר מוצעת כעת לתתי חלקות 88, 35, 37. תוקנה הבקשה כך שכעת משתלבת עם הסגירות שאושרו בתיק 2019/390.04 ואושר ע"י יואל שבת כמהווה שיפור אדריכלי. כעת התיק מובא לדיון בוועדה האם לזמן את המתנגד והאם נדרש לפרסם הקלה נוספת לעניין חריגת מרפסת מקו בניין או שניתן להכיר בפרסום שנעשה. כמו כן יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה .b סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטיה ניכרת, סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי: בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), נספח מס' 1, מוצע תוספת בינוי עפ"י נספח ותוספות מרפסות שלא עפ"י נספח.

		קווי בניין: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/04/2024 ע״י המח׳ למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ״י תוכנית 4322 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- מוצעות מרפסות זיז בעומק של 1.20 מ׳ בחריגה מקו בניין. שטח בניה: קומה א׳ מפלס 2.80+ חזית מזרחית: סך תוספת שטח עיקרי מותר: 25.80 מ״ר מוצעת תוספת בינוי בתוך קווי בניין בשטח של 14 מ״ר בהתאם לנספח בינוי למעט הממ״ד אשר מוצע במקום שטחים עיקריים נוספים מכוח התב״ע. קומה ד׳ (גג) מפלס 11.60+: מוצעות בבקשה תוספת מכוח 5% השלמת דירה גג: התקבלה חו״ד מנהל האגף כדלהלן : המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ופוגע בנראות המבנה, ניתן יהיה לבחון חלופות אחרות ככל ויהוו שיפור - התקבל אישור מנהל האף לתכנון החדש המוצע, אין מניעה לאשר. קומת גג מפלס 14.40+: מוצעות מרפסות גל גג הבניין ל-2 יח״ד: עפ״י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה- התקבל אישור מנהל באגף למרפסת גג המוצעת. מרפסת זיז: קומה א׳ מפלס 2.80+ חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי בעומק של 2 מ׳ ובשטח של 10 מ״ר, בתוך קווי הבניין- אין מניעה לאשר מרפסת זו. חזית פנימית: מוצעות מרפסות זיז בגדלים שונים ובמיקומים שונים- יש לצמצם את כל המרפסות המוצעות לגודל מרפסות הזיז הקיימות בבניין ולסדר את מיקומם של המרפסות כך שהיו זהות ובאותו מיקום כמו בשאר הקומות בעמודה בכדי לשמור על אחידות ומראה אחיד בחזיתות. עפ״י הוראות התוכנית סעיף 10 ג׳- היתר הבניה תהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה- המרפסת המוצעת צומצמה כנדרש, אין מניעה לאשר.

		יש להציג טבלת מאזן מרפסות מקורות קיימות ועתידיות בבניין עד לשטח של 12 מ״ר לדירה. לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לבניית מרפסת- מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בפרסום שנעשה. מרפסות גג: קומה ג מפלס 8.70+ : מוצעת מרפסת גג למשפ׳ כהן ע״ג בינוי קיים מאושר בהיתר, בתוך קווי הבניין. קומת גג מפלס 14.40+ : מוצעות תוספת מדרגות מקומה ג׳ לצורך עלייה למרפסת מוצעות בקומת גג משותף - עפ״י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה- התקבל אישור מנהל האגף במייל לעניין מרפסת הגג המוצעת, אין מניעה לאשר. הריסות: עפ״י סעיף 13 : הגדרות והמדרגות המתוחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע״י מגיש הבקשה להיתר לפני כל תחיל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. תימוכין קניינים: התקבלו 2/3 חתימות מכניסה ב׳ ו2/3 חתימות מכניסה ה׳. תנאים טרם דיון: איכות סביבה – אושר, שפ״ע - אושר, בקרה הנדסית - ל״ר.

		חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקי עפ״י נספח- הכולל ממ״ד, מרפסת זיז , תוספת מרפסות זיז פנימיות בחריגה מקו בניין, תוספת מרפסות גג על שטח גג משותף, וכן תוספת בינוי מכוח 5% הקלה להשלמת דירת גג התקבל אישור מנהל האגף במייל לענין מרפסת הגג המוצעת ולעניין התוספת המוצעת מכוח 5% הקלה, אין מניעה לאשר, יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית b התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל התקבלו 1 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדות : מרפסות בפיר של הבניין- הפיר הינו חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף אשר נועד לצרכים הנדסיים ואוורריים של כלל הדיירים, בנית מרפסת בפיר משותף מהווה שימוש בלתי חוקי ברכוש משותף וכן תפגע באוורור ובתאורה של הדירה שלי ותגרום לירידת ערכה. פתיחת חלונות בצד זה של הבניין תגרום לפגיעה חמורה בפרטיות והיזק ראיה, תוספת נחלונות מנוגדת לעקרון השמירה על חזיתות אחידות בבניין, הוספת פתחים חדשים מחייבים בחינה תכנונית כוללת ולא ניתן לאשרם בהיתר נקודתי. חוסר אחידות לעומת יתר הדיירים בבניין, הבקשה הנוכחית מבקשת חריגות ושינויים מן הקיים, מתן היתר ייחודי לשכן אחד ייצור אי שוויון מהותי בין הדיירים, יפגע באחידות ובחזית הבניין ויהווה תקדים בעייתי לכלל הדיירים בעתיד.
דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	15/07/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקי עפ״י נספח- הכולל ממ״ד, מרפסת זיז , תוספת מרפסות זיז פנימיות בחריגה מקו בניין, תוספת מרפסות גג על שטח גג משותף, וכן תוספת בינוי מכוח 5% הקלה להשלמת דירת גג אשר מהווה פגיעה חזותית ואינה ניתנת לאישור במתכונת זו שטח בניה : קומה א׳ מפלס 2.80+ חזית מזרחית :

		סך תוספת שטח עיקרי מותר: 25.80 מ״ר מוצעת תוספת בינוי בתוך קווי בניין בשטח של 14 מ״ר בהתאם לנספח בינוי למעט הממ״ד אשר מוצע במקום שטחים עיקריים נוספים מכוח התב״ע. קומה ד׳ (גג) מפלס 11.60+: מוצעות בבקשה תוספת מכוח 5% השלמת דירה גג: התקבלה חו״ד מנהל האגף כדלהלן : המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ופוגע בנראות המבנה, ניתן יהיה לבחון חלופות אחרות ככל ויהוו שיפור. קומת גג מפלס 14.40+: מוצעות מרפסות גל גג הבניין ל-2 יח״ד: עפ״י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה. מרפסת זיז: קומה א׳ מפלס 2.80+ חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי בעומק של 2 מ׳ ובשטח של 10 מ״ר, בתוך קווי הבניין- אין מניעה לאשר מרפסת זו. חזית פנימית: מוצעות מרפסות זיז בגדלים שונים ובמיקומים שונים- יש לצמצם את כל המרפסות המוצעות לגודל מרפסות הזיז הקיימות בבניין ולסדר את מיקומם של המרפסות כך שהיו זהות ובאותו מיקום כמו בשאר הקומות בעמודה בכדי לשמור על אחידות ומראה אחיד בחזיתות. עפ״י הוראות התוכנית סעיף 10 ג׳- היתר הבניה תהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה. יש להציג טבלת מאזן מרפסות מקורות קיימות ועתידיות בבניין עד לשטח של 12 מ״ר לדירה. יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין לבניית מרפסת. מרפסות גג: קומה ג מפלס 8.70+: מוצעת מרפסת גג למשפ׳ כהן ע״ג בינוי קיים מאושר בהיתר, בתוך קווי הבניין. קומת גג מפלס 14.40+: מוצעות תוספת מדרגות מקומה ג׳ בתוך הדירה לצורך עלייה למרפסת מוצעות בקומת גג משותף - עפ״י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה.

		התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל התקבלו 1 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדות: מרפסות בפיר של הבניין- הפיר הינו חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף אשר נועד לצרכים הנדסיים ואוורוריים של כלל הדיירים, בנית מרפסת בפיר משותף מהווה שימוש בלתי חוקי ברכוש משותף וכן תפגע באוורור ובתאורה של הדירה שלי ותגרום לירידת ערכה. פתיחת חלונות בצד זה של הבניין תגרום לפגיעה חמורה בפרטיות והיזק ראיה, תוספת נחלונות מנוגדת לעקרון השמירה על חזיתות אחידות בבניין, הוספת פתחים חדשים מחייבים בחינה תכנונית כוללת ולא ניתן לאשרם בהיתר נקודתי. חוסר אחידות לעומת יתר הדיירים בבניין, הבקשה הנוכחית מבקשת חריגות ושינויים מן הקיים, מתן היתר ייחודי לשכן אחד ייצור אי שוויון מהותי בין הדיירים, יפגע באחידות ובחזית הבניין ויהווה תקדים בעייתי לכלל הדיירים בעתיד. מאחר והתיק מובא לדחייה במתכנות המוצעת ההתנגדות תיבחן שוב בשנית לאחר תיקון התוכנית והכנה לדיון חוזר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תכנית a. ״תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. ״
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	25/06/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקי עפ״י נספח- הכולל ממ״ד, מרפסת זיז , תוספת מרפסות זיז פנימיות בחריגה מקו בניין,

		תוספת מרפסות גג על שטח גג משותף, וכן תוספת בינוי מכוח 5% הקלה להשלמת דירת גג אשר מהווה פגיעה חזותית ואינה ניתנת לאישור במתכונת זו שטח בניה : קומה א' מפלס 2.80+ חזית מזרחית: סך תוספת שטח עיקרי מותר: 25.80 מ"ר מוצעת תוספת בינוי בתוך קווי בניין בשטח של 14 מ"ר בהתאם לנספח בינוי למעט הממ"ד אשר מוצע במקום שטחים עיקריים נוספים מכוח התב"ע. קומה ד' (גג) מפלס 11.60+: מוצעות בבקשה תוספת מכוח 5% השלמת דירה גג: התקבלה חו"ד מנהל האגף כדלהלן : המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ופוגע בנראות המבנה, ניתן יהיה לבחון חלופות אחרות ככל ויהוו שיפור. קומת גג מפלס 14.40+: מוצעות מרפסות גל גג הבניין ל-2 יח"ד: עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה. מרפסת זיז: קומה א' מפלס 2.80+ חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי בעומק של 2 מ' ובשטח של 10 מ"ר, בתוך קווי הבניין- אין מניעה לאשר מרפסת זו. חזית פנימית: מוצעות מרפסות זיז בגדלים שונים ובמיקומים שונים- יש לצמצם את כל המרפסות המוצעות לגודל מרפסות הזיז הקיימות בבניין ולסדר את מיקומם של המרפסות כך שהיו זהות ובאותו מיקום כמו בשאר הקומות בעמודה בכדי לשמור על אחידות ומראה אחיד בחזיתות. עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10 ג'- היתר הבניה תהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה. יש להציג טבלת מאזן מרפסות מקורות קיימות ועתידיות בבניין עד לשטח של 12 מ"ר לדירה. יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין לבניית מרפסת. מרפסות גג:

		קומה ג מפלס 8.70+ : מוצעת מרפסת גג למשפ' כהן ע"ג בינוי קיים מאושר בהיתר, בתוך קווי הבניין. קומת גג מפלס 14.40+ : מוצעות תוספת מדרגות מקומה ג' בתוך הדירה לצורך עלייה למרפסת מוצעות בקומת גג משותף - עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדות: מרפסות בפיר של הבניין- הפיר הינו חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף אשר נועד לצרכים הנדסיים ואוורריים של כלל הדיירים, בנית מרפסת בפיר משותף מהווה שימוש בלתי חוקי ברכוש משותף וכן תפגע באוורור ובתאורה של הדירה שלי ותגרום לירידת ערכה. פתיחת חלונות בצד זה של הבניין תגרום לפגיעה חמורה בפרטיות והיזק ראיה, תוספת נחלונות מנוגדת לעקרון השמירה על חזיתות אחידות בבניין, הוספת פתחים חדשים מחייבים בחינה תכנונית כוללת ולא ניתן לאשרם בהיתר נקודתי. חוסר אחידות לעומת יתר הדיירים בבניין, הבקשה הנוכחית מבקשת חריגות ושינויים מן הקיים, מתן היתר ייחודי לשכן אחד ייצור אי שוויון מהותי בין הדיירים, יפגע באחידות ובחזית הבניין ויהווה תקדים בעייתי לכלל הדיירים בעתיד. מאחר והתיק מובא לדחייה במתכנות המוצעת ההתנגדות תיבחן שוב בשנית לאחר תיקון התוכנית והכנה לדיון חוזר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	22/06/2026	
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/09/2025	תוספת קומה לשם יציאה למרפסת גג חריגה מקווי בניין לתוספת 5% השלמת דירת גג

תוספת 5% השלמת דירת גג בניה שלא בהתאם לנספח 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>
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקי עפ"י נספח- הכולל ממ"ד, מרפסת זיז , תוספת מרפסות זיז פנימיות בחריגה מקו בניין, תוספת מרפסות גג על שטח גג משותף, וכן תוספת בינוי מכוח 5% הקלה להשלמת דירת גג.

דברי הסבר:

התיק נדון בוועדת משנה בתאריך 15/07/2026 והתקבלה החלטה לדחות במתכונת המוצעת.

לעניין 5% השלמת דירת גג- " המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ניתן יהיה לבחון חלופות ככל ויהוו שיפור".

לעניין יציאה לגגות- "לא ניתן לאשר ע"פ הנחיות מרחביות"

בתאריך 13/08/2026 התקבל ערר בטענה שכבר אושרה בבנין בקשה דומה עם יציאה לגגות וסגירה ע"י 5% השלמת דירת גג.

עם בדיקת הערר נמצא כי בתיק 2019/390.04 אכן אושרה באופן חריג בקשה לתתי חלקות 70, 35,18, והוחלט באישור מנהל האגף מר יואל שבת להחזיר את התיק במטרה לא לעשות איפה ואיפה בעניין 5% השלמת דירת גג אשר מוצעת כעת לתתי חלקות 88, 35, 37.

תוקנה הבקשה כך שכעת משתלבת עם הסגירות שאושרו בתיק 2019/390.04 ואושר ע"י יואל שבת כמהווה שיפור אדריכלי.

כעת התיק מובא לדיון בוועדה האם לזמן את המתנגד והאם נדרש לפרסם הקלה נוספת לעניין חריגת מרפסת מקו בניין או שניתן להכיר בפרסום שנעשה.

כמו כן יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה .b

שטח בניה:

קומה א' מפלס 2.80+ חזית מזרחית:

סך תוספת שטח עיקרי מותר: 25.80 מ"ר

מוצעת תוספת בינוי בתוך קווי בניין בשטח של 14 מ"ר בהתאם לנספח בינוי למעט הממ"ד אשר מוצע במקום שטחים עיקריים נוספים מכוח התב"ע.

קומה ד' (גג) מפלס 11.60+: מוצעות בבקשה תוספת מכוח 5% השלמת דירה גג: התקבלה חו"ד מנהל האגף כדלהלן:

המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ופוגע בנראות המבנה, ניתן יהיה לבחון חלופות אחרות ככל ויהוו שיפור - התקבל אישור מנהל האף לתכנון החדש המוצע, אין מניעה לאשר.

קומת גג מפלס 14.40+: מוצעות מרפסות גל גג הבניין ל-2 יח"ד: עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה- התקבל אישור מנהל באגף למרפסת גג המוצעת.

מרפסת זיז:

חזית פנימית: מוצעות מרפסות זיז בגדלים שונים ובמיקומים שונים- יש לצמצם את כל המרפסות המוצעות לגודל מרפסות הזיז הקיימות בבניין ולסדר את מיקומם של המרפסות כך שהיו זהות ובאותו מיקום כמו בשאר הקומות בעמודה בכדי לשמור על אחידות ומראה אחיד בחזיתות.

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10 ג'- היתר הבניה תהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה- המרפסת המוצעת צומצמה כנדרש, אין מניעה לאשר.

יש להציג טבלת מאזן מרפסות מקורות קיימות ועתידיות בבניין עד לשטח של 12 מ"ר לדירה.

לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לבניית מרפסת- מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בפרסום שנעשה.

מרפסות גג:

קומה ג מפלס 8.70+ : מוצעת מרפסת גג למשפ' כהן ע"ג בינוי קיים מאושר בהיתר, בתוך קווי הבניין.

קומת גג מפלס 14.40+ : מוצעות תוספת מדרגות מקומה ג' לצורך עלייה למרפסת מוצעות בקומת גג משותף - עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה- התקבל אישור מנהל האגף במייל לעניין מרפסת הגג המוצעת, אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות.

להלן עיקרי ההתנגדות :

מרפסות בפיר של הבניין- הפיר הינו חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף אשר נועד לצרכים הנדסיים ואוורוריים של כלל הדיירים, בנית מרפסת בפיר משותף מהווה שימוש בלתי חוקי ברכוש משותף וכן תפגע באוורור ובתאורה של הדירה שלי ותגרום לירידת ערכה.

פתיחת חלונות בצד זה של הבניין תגרום לפגיעה חמורה בפרטיות והיזק ראיה, תוספת נחלונות מנוגדת לעקרון השמירה על חזיתות אחידות בבניין, הוספת פתחים חדשים מחייבים בחינה תכנונית כוללת ולא ניתן לאשרם בהיתר נקודתי.

חוסר אחידות לעומת יתר הדיירים בבניין, הבקשה הנוכחית מבקשת חריגות ושינויים מן הקיים, מתן היתר ייחודי לשכן אחד ייצור אי שוויון מהותי בין הדיירים, יפגע באחידות ובחזית הבניין ויהווה תקדים בעייתי לכלל הדיירים בעתיד.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקי עפ"י נספח- הכולל ממ"ד, מרפסת זיז , תוספת מרפסות זיז פנימיות בחריגה מקו בניין, תוספת מרפסות גג על שטח גג משותף, וכן תוספת בינוי מכוח 5% הקלה להשלמת דירת גג התקבל אישור מנהל האגף במייל לענין מרפסת הגג המוצעת ולעניין התוספת המוצעת מכוח 5% הקלה, אין מניעה לאשר, יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית b

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2004/0452.01**
מספר סידורי	**32**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר**
שימוש עיקרי	**מגורים, בנין ציבורי**
מהות בקשה	**שימוש חורג מההיתר**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**אצור אסף**
עורך הבקשה	**מרקס בתיה**
מתכנן השלד	**ביטון אריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

פיק 8 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1085	תחילת תוקף	31/01/1964			
1085א	תחילת תוקף	24/10/1968			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 02/01/2005 בת.ב. מס' 2004/452 עבור "תוספת הבניה" בהיתר זו אושרו 489.17 מ"ר שטח למגורים המהווים 38.63% משטח המגרש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבנין קיים בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, אשר משמש למגורים ברחוב פיק 8 בשכונת קרית משה , גוש: 30153 , חלקה: 50.

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס 0.00+ : מוצע שימוש חורג מתוכנית (מגורים) ל- 3 גני ילדים, הכוללים חדרי שרותים ומקלחת.

קומה א מפלס 3.30+ : מוצע שימוש חורג מתוכנית (מגורים) ל- 3 גני ילדים, הכוללים חדרי שרותים ומקלחת.

קומת גלריה מפלס 6.60+ : מוצע תוספת קומת גלריה לגני ילדים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה להלן:

"שימוש חורג ממגורים למעון יום ללא תוספת בניה"

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.05.2025.

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	22/09/2026	מוצע בבקשה שימוש חורג ממגורים לגני ילדים- פורסמה הקלה כנדרש. התיק מובא לדחיה היות ויש להשלים תנאי אישור מחלקת הדרכים כפי הנאמר באישור מחלקת הסדרי תנועה, לאחר

		השלמת תנאי זה והגשת היתר קודם\מקורי התיק יעלה לדיון לאישור. שטחי בניה : ש. עיקרי : סה״כ שטח עיקרי מוצע בבקשה זו לשימוש חורג : 504.65 מ״ר. עפ״י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים קודמים\היתר מקורי, אך מהנראה ב-gis לא נמצאו חריגות בבקשה המוצעת מהמבנה הקיים בשטח. יש להמציא היתר מקורי\קודם לבדיקת השטחים הקיימים. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס 0.00+ : מוצע 237.30 מ״ר שטח עיקרי. קומה א מפלס 3.30+ : מוצע 223.67 מ״ר שטח עיקרי. קומת גלריה מפלס 6.60+ : מוצע 43.68 מ״ר שטח עיקרי. סה״כ שטחים עיקרים : 504.65 מ״ר. יש לתקן את חישוב השטחים ולחשב כשטח עיקרי למבני ציבור ולא מגורים. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 18/05/2026 ע״י גוייכמן נילי בכפוף להאישור מחלקת דרכים. דרכים : חסר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית	02/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1085א תחילת תוקף: 24/10/1968 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1085 תחילת תוקף 31/01/1964 אזור מגורים 2. כפיפות לתכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. שימוש חורג מהיתר או מתכנית: מס' התוכנית שחלה בחלקה: 1085 קובעת את איזור זה לאזור מגורים 2. מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית ומהיתר, לשימוש גני ילדים בשתי הקומות. קומת קרקע מפלס 0.00+: מוצע שימוש חורג מתוכנית (מגורים) ל- 3 גני ילדים, הכוללים חדרי שרותים ומקלחת. קומה א מפלס 3.30+: מוצע שימוש חורג מתוכנית (מגורים) ל- 3 גני ילדים, הכוללים חדרי שרותים ומקלחת.

		קומת גלריה מפלס 6.60+ : מוצע תוספת קומת גלריה לגני ילדים. היות והשימוש המותר בתב״ע מס׳ 1085 החלה בחלקה הינו מגורים ומוצע בבקשה שימוש חורג לגני ילדים התיק מובא להכרעת הוועדה לקביעת פרק הזמן לשימוש חורג. נספח בינוי : בתכנית הנ״ל לא קיים נספח בינוי. . שלביות ביצוע : בתכנית הנ״ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.06.2024 ע״י המח׳ למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים – מוצע בבקשה שימוש חורג בקונטור הבניין הקיים. קומת קרקע וקומה א חזית מזרחית : הבינוי הקיים חורג מעט מקו בניין קידמי, אך הבקשה מוצעת בתוך קונטור הבניין הקיים. קומת קרקע וקומה א חזית דרומית : הבינוי הקיים חורג מעט מקו בניין צידי, אך הבקשה מוצעת בתוך קונטור הבניין הקיים. שטחי בניה :

		ש. עיקרי : סה״כ שטח עיקרי מוצע בבקשה זו לשימוש חורג : 504.65 מ״ר. עפ״י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים קודמים\היתר מקורי, אך מהנראה ב-gis לא נמצאו חריגות בבקשה המוצעת מהמבנה הקיים בשטח. יש להמציא היתר מקורי\קודם לבדיקת השטחים הקיימים. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס 0.00+ : מוצע 237.30 מ״ר שטח עיקרי. קומה א מפלס 3.30+ : מוצע 223.67 מ״ר שטח עיקרי. קומת גלריה מפלס 6.60+ : מוצע 43.68 מ״ר שטח עיקרי. סה״כ שטחים עיקרים : 504.65 מ״ר. יש לתקן את חישוב השטחים ולחשב כשטח עיקרי למבני ציבור ולא מגורים. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 18/05/2026 ע״י גווייכמן נילי בכפוף להאישור מחלקת דרכים. דרכים : חסר. תברואה : אושר. שימור- אושר- יש להתאים את ההרמוניקה לאישור שימור (צבע סגול) חוות דעת אדריכלית : יש להמציא היתר קודם לבניין לבדיקת השטחים, ולקבל אישור מחלקת דרכים. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תכנית a.

		התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו לא התקבלו התנגדויות.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	06/05/2025	שימוש חורג ממגורים למעון יום ללא תוספת חניה

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
2	אישור שירותי הכבאות	
3	אישור משרד הבריאות	
4	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
6	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	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה שימוש חורג ממגורים לגני ילדים- פורסמה הקלה כנדרש.

התיק מובא לדחיה היות ויש להשלים תנאי אישור מחלקת הדרכים כפי הנאמר באישור מחלקת הסדרי תנועה, לאחר השלמת תנאי זה והגשת היתר קודם\מקורי התיק יעלה לדיון לאישור.

שטחי בניה:

ש. עיקרי: סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה זו לשימוש חורג: 504.65 מ"ר.

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים קודמים\היתר מקורי, אך מהנראה ב-gis לא נמצאו חריגות בבקשה המוצעת מהמבנה הקיים בשטח.

יש להמציא היתר מקורי\קודם לבדיקת השטחים הקיימים.

מוצע בבקשה:

קומת קרקע מפלס 0.00+: מוצע 237.30 מ"ר שטח עיקרי.

קומה א מפלס 3.30+: מוצע 223.67 מ"ר שטח עיקרי.

קומת גלריה מפלס 6.60+: מוצע 43.68 מ"ר שטח עיקרי.

סה"כ שטחים עיקרים: 504.65 מ"ר.

יש לתקן את חישוב השטחים ולחשב כשטח עיקרי למבני ציבור ולא מגורים.

תנאים טרם דיון:

הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 18/05/2026 ע"י גווייכמן נילי בכפוף להאישור מחלקת דרכים.

דרכים: חסר.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2013/0707.01**
מספר סידורי	**33**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת מרפסת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**הקמט עטר**
עורך הבקשה	**גברת סקולסקי מלכה**
מתכנן השלד	**סירוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**20**

כתובת האתר

מח"ל 12 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31331	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת מעלות דפנה מבקשים עבור דירה מספר 22 תוספת מרפסת זיז

לבניין קיים היתר בניה קודם בבקשה 2013.707 בו יש תוכנית צל למרפסות כאשר קיימת בקשה נוספת בת.ב 18.381 הכוללת תוכנית צל מעודכנת יותר .

פרסום הקלות –

הקלה עבור בניית מרפסת זיז

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 .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : לא נדרש .

אישור שפ"ע : אושר

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	22/09/2026	הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לשינוים ובתנאים . יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת תכנית הצל למרפסות בכפוף למאושר בהיתר 18.381 שאושרה בהיתר קודם באם אין הסכמה של דירה 13 לקירוי המבוקש בשונה מתוכנית צל מאושרת . וכן יש לצרף מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בתקנות החוק אחרת יש לצמצם את אורך המרפסת
חוות דעת תכנונית	31/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1439א תחילת תוקף : 28/10/1976

		להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 1439א הקובעת אזור מגורים 3 מיוחד תחילת תוקף 28.10.1976 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי לחלקה זו קיים תרש"צ מפורט מספר 5/04/10 לצורך רישום . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטיה ניכרת נספח בינוי : אין נספח בינוי אך יש תרש"צ לצורכי רישום מבקשים תוספת מרפסת זיז בלבד . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . בינוי קומה ז' מבקשים תוספת מרפסת זיז לדירה מספר 22 בין הבניינים פורסמה הקלה ניתן לראות כי הבניין כולל מענה למרפסות צל עבור סוכה לכל הקומות אשר אושרה בת.ב 18.381 אך יש להציג זאת באופן נכון וברור בבקשה הנוכחית מבקשים לממש את מרפסת הזיז של דירה מספר 22 ניתן לראות כי מבקשים להאריך את המרפסת מהמאושר בתוכנית צל ובכך מקרים את המרפסת של דירה 13 במפלס 11.44+ ומצמצמים את מרפסת הסוכה יש לקבל את הסכמתם לכך אחרת יש להתאים לתוכנית צל מאושרת . יובהר כי הוראות שטח זה עפ"י מתאר 62 הקובעת מגורים 3 מיוחד עבור דירה מספר 22 מבקשים מרפסת זיז לפי תכנית צל מאושרת בבקשה 18.381 פורסמה הקלה ניתן לאשר הקלה זו כמפורט להלן שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – השטח המבוקש הוא 12.23 מ"ר פתוחה לשמים כאשר מרפסת פתוחה אין הגבלה ניתן לראות כי המרפסת מקרה את המרפסת של השכן ולא עולה על המותר בתקנות החוק . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד היות ויש מענה לכל הכניסה . תכנית צל - קיימת תכנית צל מאושרת ועכשיו מבקשים לממש את המרפסת לפי תכנית צל זו .

		עומק – ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק שלא יעלה על 2 מטר בבקשה הנוכחית עומק המרפסת הוא 2 מטר עמידה בתקנות החוק – המרפסת המבוקשת בקו בנין כנדרש . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת מרפסת זיז . שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ״ר השטח המבוקש הוא 12.4 מ״ר יש לצרף מאזן מרפסות לראות שלא מבקשים קירוי מעל מרפסות של השכנים ומונעים מהם מרפסת סוכה אחרת יש לצמצם את אורך המרפסת . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת תכנית הצל למרפסות בכפוף למאושר בהיתר 18.381 שאושרה בהיתר קודם באם אין הסכמה של דירה 13 לקירוי המבוקש בשונה מתוכנית צל מאושרת . וכן יש לצרף מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בתקנות החוק אחרת יש לצמצם את אורך המרפסת . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	20/01/2026	הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מטר יותר מ1.5 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 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

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לשינוים ובתנאים .

יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת תכנית הצל למרפסות בכפוף למאושר בהיתר 18.381 שאושרה בהיתר קודם באם אין הסכמה של דירה 13 לקירוי המבוקש בשונה מתוכנית צל מאושרת .

וכן יש לצרף מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בתקנות החוק אחרת יש לצמצם את אורך המרפסת

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2004/0203.02**
מספר סידורי	**34**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה ממ"ד ומרפסת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**נויבירט חוה אלזה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א**
מתכנן השלד	**הנדסאי כהן כהן**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**4**

כתובת האתר

הרב אליעזר ברגמן 10 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	162	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
30166ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת בית וגן מבקשים תוספות בניה לעמודה הצפונית עבור ממ״ד ומרפסות זיז

קיים היתר בניה שניתן לכניסה זו לתוספת מעלית בת.ב 2004.203

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלה הבאה

הקלה מקו בנין בגין תוספת מרפסת בעומק עד 2 מ״״ ותוספת ממ״ד

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 22.7.2025 הוגשה התנגדות אחת בנוגע לתוספת הממ״ד המבוקשת מעל בינוי קיים כאשר נדרשים להוריד 70% קירות והמתנגדת לא מסכימה לכך הדבר יהרוס את הבינוי הקיים

למותר לציין כי מעיון במערכת לא נמצא היתר לבינוי זה .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע״ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

איכות סביבה : התקבל אישור

אישור שפ״ע התקבל אישור

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	22/09/2026	הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגד אשר לא מעוניין להורדת 70% קירות של הממ״ד המבוקש בחזית צפונית לתוספת הבניה הקיימת לו . לאחר שמיעת טענותיו יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון הממ״ד בהתאם להחלטת וועדה וזאת כי השכן בקומת הקרקע מתנגד להורדת קירות לבינוי הקיים לו בחזית זו וכן יש לצרף טבלת מאזן למרפסות זיז לראות שלא חורגים משטח מרפסות הזיז המותר לדירה
חוות דעת תכנונית	12/07/2026	
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/07/2025	הקלה מקו בנין בגין תוספת מרפסת בעומק עד 2 מ״״ ותוספת ממ״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	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

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגד אשר לא מעוניין להורדת 70% קירות של הממ״ד המבוקש בחזית צפונית לתוספת הבניה הקיימת לו .

לאחר שמיעת טענותיו יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון הממ״ד בהתאם להחלטת וועדה וזאת כי השכן בקומת הקרקע מתנגד להורדת קירות לבינוי הקיים לו בחזית זו

וכן יש לצרף טבלת מאזן למרפסות זיז לראות שלא חורגים משטח מרפסות הזיז המותר לדירה

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**1971/0424.04**
מספר סידורי	**35**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה ,ממ"ד ומרפסת.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**גלבוע אהרן**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות פרמישלן איטה רחל**
מתכנן השלד	**ביטון הריאל**
מספר מתנגדים	**1**
מספר שכנים שלא חתמו	**3**

כתובת האתר

קורות העיתים 7 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	113	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1129	תחילת תוקף	11/02/1965			
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה מבקשים תוספות בניה לדירות 1 3 ו51 .

למבנה המקורי ניתן היתר בניה בת.ב 1971.424 וכן היתר בניה אחרון ניתן בת.ב 1971.424.3 עבור ממ״ד לעמודה זו .

פרסום הקלות – פורסמו ההקלות הבאות

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה במותרות בתב״ע שאושרה עד 89/8/31

הקלה לממ״ד מעבר לקו בניין

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות הוגשה התנגדות אחת לעניין כי על העיריה לאכוף חוסר נזקים לכן יובא להכרעת הוועדה באם לזמנם ..

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע״ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל

אישור שפ״ע : התקבל

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	22/09/2026	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד הטוען כי על העיריה לאכוף נזקים בגין הבניה . לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים ו יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון הגדלת הממ״ד בהתאם למוצג בתוכנית a . וכן יש לציין את הסגירה של מרפסת השרות המבוקשת מכוח המתאר לדירות 1,3,5 וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו .
חוות דעת תכנונית	14/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : ג30157 תחילת תוקף : 16/07/1959

להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב״ע 1129 הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 11.2.1965 כפוף למתאר 62 .

סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התב״ע לא כוללת סעיף זה .

נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי .

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ״י תיק מידע כאשר תוספות הבניה חורגות מקו בנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי .

בינוי

קומת קרקע :

לדירה מספר 1 מבקשים את הבינוי הבא :

הגדלת ממ״ד

מבקשים הגדלת ממ״ד שאושר בת.ב 1971.424.3 ע״י הוספת חדר רחצה ניתן לאשר בהתאם לתכנון המוצע ע״ג תוכנית a .

וכן מבקשים בחזית צפונית מזרחית הגבהת חצר הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים וכן הגובה המבוקש הוא כ50 ס״מ ניתן לאשר אך לא ניתן לאפשר חלונות מתחת למרפסת זו היות והדבר לא עומד בהנחית מחלקת רישוי בדבר חצר מוגבהת כך שיש לתכנן רפפה מתחת לגובה המרפסת שלא עולה על מטר ולצרף פרט

עבור החריגה פורסמה הקלה וכן התכנון נותן מענה נכון לעמודת המבקשים יש לציין כי הוצגה תכנית צל לעמודה הצמודה כנדרש וכן קיבלו הסכמות של 66% מעמודת המבקשים ולכן ניתן לאפשר את הממ״ד בהתאם לתכנון שאושר ע״י ראש צוות ומוצג בתוכנית a . .

וכן מבקשים לסגור מרפסת שרות מאושרת בהיתר מקורי בחזית מערבית – יש לציין סגירת חלונות בהתאם למתאר 62 רק עבור שטח העומד ב6 מ״ר אחרת יש להוכיח שטח עיקרי .

קומה א׳ :

לדירה מספר 3 מבקשים הגדלת ממ״ד זהה לדירה מספר 1 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירה 1 אשר נמצאת בקומת הקרקע .

וכן מבקשים להגדיל מרפסות זיז קימות בחזית מזרחית וצפונית ניתן לראות כי מדובר בחריגה מחזית קדמית השומרת

		על 40% . פורסמה בדבר " הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין " הקלה זו נדחית היות ושטח מרפסות עולה על 12 מ"ר לדירה וכן לא הוצג מענה למרפסות סוכה לעמודה זו ויש להסיר את ההקלה שפורסמה מטבלת ההקלות וכן מבקשים לסגור מרפסת שרות מאושרת בהיתר מקורי בחזית מערבית – יש לציין סגירת חלונות בהתאם למתאר 62 רק עבור שטח העומד ב6 מ"ר אחרת יש להוכיח שטח עיקרי . קומה ב' לדירה מספר 5 מבקשים תוספת זהה לדירה מספר 3 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירהזו . שטח בניה : זכויות הבניה הם מכוח מתאר 62 ומאפשרות 93% בניה שטח עיקרי משטח המגרש מעיון בהיתר הבניה שניתן לחלקה בבקשה 1971/424 ניתן לראות כי השטח המאושר מהווה 93% מהמגרש ולכן שטחי הבניה המותרים נוצלו באופן מלא . עכשיו מבקשים 6% הקלה כמותית בכפוף להקלה שפורסמה , להלן פרוט השטח המותר מהקלה זו . 6% x 602 = 36.12 מ"ר שטח זה מחלק ל6 הדירות הקיימות בחלקה ולכן לכל דירה מותר כ 6.02 מ"ר . נדרשו לחשב את שטחי הבניה באופן נכון ולכן השטח יעלה על המותר ויש לצמצמו. תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון הגדלת הממ"ד בהתאם למוצג בתוכנית a . וכן יש לציין את הסגירה של מרפסת השרות המבוקשת מכוח המתאר לדירות 1,3,5 וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו . שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע . התנגדויות : יש התנגדות אחת ומובא להכרעת הוועדה באם לזמן

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/04/2026	הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה במותרות בתב"ע שאושרה עד 89/8/31 הקלה לממ"ד מעבר לקו בניין הקלה למרפסת זיז 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	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד	

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

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד הטוען כי על העיריה לאכוף נזקים בגין הבניה .

לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים ו יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון הגדלת הממ"ד בהתאם למוצג בתוכנית a .

וכן יש לציין את הסגירה של מרפסת השרות המבוקשת מכוח המתאר לדירות 1,3,5

וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו .

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2025/0021.00**
מספר סידורי	**36**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת מרפסות זיז**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**ליברמן שלמה זלמן**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות חינסקי מיכל**
מתכנן השלד	**סירוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**22**

כתובת האתר

הרב פינחס קהתי 8 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30230	99	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3450ב	תחילת תוקף	12/02/1995	6	אזור מגורים 2 מיוחד	2491
5414	תחילת תוקף	03/09/1997	6	אזור מגורים 2 מיוחד	2491

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות , מעל קומת מרתף עבור 48 יח״ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 2 מרפסות זיז במפלס 8,361+ לדירה אחת.

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

פרסום הקלות

מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים.

לא התקבלו התנגדויות

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	22/09/2026	רקע הבקשה נדונה בועדת משנה ב 22/10/2025 , הוחלט לערוך משלוח הודעות לפי תקנה 36 תכנית הבקשה המתוקנת בהתאם להערות ראש הצוות בתום משלוח הודעות לשכנים לא התקבלו התנגדויות. המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים -יש להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע״י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ״ר. - לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס׳ 41 במפלס 15.30+ – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה. - להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה. הוצגה שחלקית, יש להציג לחזית שלמה. -לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס 15,30+ (לא שייך לבקשה) התנאים הנ״ל הושלמו. לא התקבלו התנגדויות בתום משלוח הודעות לשכנים. אין מניעה לאשר את הבקשה.

		לידיעה: בגבעת שאול , רח' קהתי 8 בניין מגורים בן 9 קומות , 48 יח"ד קיימות ב 2 כניסות. תב"ע: כפופה למתאר, בתוקף מ 1997 אזור מגורים 2 מיוחד. קיים נספח בינוי מפורט שותק. הקלות: מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים.
חוות דעת תכנונית	22/07/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5414 תחילת תוקף: 03/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד רקע #x200fהבקשה#x200f #x200f#x200f#x200fנדונה #x200f#x200fבועדת משנה #x200f#x200fב #x200f#x200f22/10/2025#x200f#x200f , הוחלט לערוך #x200f#x200fמשלוח הודעות לפי תקנה 36#x200f תכנית הבקשה המתוקנת בהתאם להערות ראש הצוות בתום משלוח הודעות לשכנים לא התקבלו התנגדויות.

		המלצת האגף : אין מניעה לאשר בתנאים הבאים יש להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע״י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ״ר. לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס׳ 41 במפלס 15.30+ – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה. להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה. הוצגה שחלקית, יש להציג לחזית שלמה. לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס 15,30+ (לא שייך לבקשה)
דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36	22/10/2025	בגבעת שאול , רח׳ קהתי 8 בניין מגורים בן 9 קומות , 48 יח״ד קיימות . מוצעת תוספת מרפסות זיז לדירה אחת קיימת במפלס 18,36+ בחזית קדמית תב״ע : כפופה למתאר, בתוקף מ 1997 אזור מגורים 2 מיוחד. קיים נספח בינוי מפורט שותק.

		הקלות: מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים. התנגדויות. אין המלצת האגף: לתקן תכנית הבקשה בהתאם להערות כדלקמן. התכנית המאושרת ע"י ראש הצוות תובא לידיעת כלל דיירי הבניין 1יש להקטין את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צפונית המהווה פגיעה אדריכלית במבנה ופגיעה באפשרות למרפסות סוכה לדיירים בעמודה. יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון המוצע. #x200f.#x200e#x200e2יש להציג תכנית צל שתובא לאישור ראש צוות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. #x200f.#x200e#x200e3בהתאם לתכנית הצל שתוגש יש להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע"י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר. #x200f.#x200e#x200e4יש לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס 15.30+ – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה. 5. להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה.

		6.לשמור על אחידות הפתחים בהתאם להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. להדגיש כי לא תאושר פריצת פתחים ברוחב שונה מהקיים בחזית. 7.לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס 15,30+ (לא שייך לבקשה)
בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	30/09/2025	בגבעת שאול , רח' קהתי 8 בניין מגורים בן 9 קומות , 48 יח"ד קיימות . מוצעת תוספת מרפסות זיז לדירה אחת קיימת במפלס 18,36+ בחזית קדמית תב"ע : כפופה למתאר, בתוקף מ 1997 אזור מגורים 2 מיוחד. קיים נספח בינוי מפורט שותק. הקלות : מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים.

		התנגדויות. אין המלצת האגף : לתקן תכנית הבקשה בהתאם להערות כדלקמן. התכנית המאושרת ע"י ראש הצוות תובא לידיעת כלל דיירי הבניין 1יש להקטין את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צפונית המהווה פגיעה אדריכלית במבנה ופגיעה באפשרות למרפסות סוכה לדיירים בעמודה. יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון המוצע. #x200f.#x200e#x200e2יש להציג תכנית צל שתובא לאישור ראש צוות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. #x200f.#x200e#x200e3בהתאם לתכנית הצל שתוגש יש להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע"י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר. #x200f.#x200e#x200e4יש לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס 15.30+ – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה. 5. להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה. 6.לשמור על אחידות הפתחים בהתאם להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. להדגיש כי לא תאושר פריצת פתחים ברוחב שונה מהקיים בחזית. 7.לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס 15,30+ (לא שייך לבקשה)
חוות דעת תכנונית	21/09/2025	חוות דעת תכנונית

		מס' תכנית שחלה בחלקה: 5414 תחילת תוקף: 03/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 3450א, ב, ג התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : מספר יח"ד שטחי בנייה פרסום הקלות מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים. לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי שותק. הבנייה לא תואמת לנספח הבינוי ומבוקשת בהקלה. קווי בניין

		הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 24/11/24 ע״י המח׳ למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקווי בניין מאושרים. התנגדויות : אין מרפסות זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז לדירה אחת במפלס 18,36+ בחזית קדמית במידות 1,8 x 8,05 מ. ו 1,9 x 1,86 מ. בהמאמה תוך קוי בניין. פורסמה הקלה בעומק מעל 1.5 מי המותרים. חוות דעת אדריכלית מבוקשות בהקלה 2 מרפסות זיז בחזית קדמית. לציין כי בעבר יצאו היתרים לתוספת מרפסות בעומק 1,8 מ. בחזית זו בשאיפה לסימטריה : 2015/0095 , 2020/0281.02 . יחד עם זאת אחת מהמרפסות המאושרות בהיתר 2015/0095 לא נבנתה. המלצת האגף : לתקן תכנית הבקשה בהתאם להערות כדלקמן. התכנית המאושרת ע״י ראש הצוות תובא לידיעת כלל דיירי הבניין 1יש להקטין את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צפונית המהווה פגיעה אדריכלית במבנה ופגיעה באפשרות למרפסות סוכה לדיירים בעמודה.

		יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון המוצע. #x200f.#x200e#x200e2איש להציג תכנית צל שתובא לאישור ראש צוות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. #x200f.#x200e#x200e3בהתאם לתכנית הצל שתוגש יש להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע"י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר. #x200f.#x200e#x200e4איש לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס 15.30+ – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה. 5. להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה. 6.לשמור על אחידות הפתחים בהתאם להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. להדגיש כי לא תאושר פריצת פתחים ברוחב שונה מהקיים בחזית. 7.לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס 15,30+ (לא שייך לבקשה)
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	08/07/2025	מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
2	תשלום אגרת בניה	
3	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
4	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
5	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
6	יש לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס 15.30+ – מתחת לדירת המבקש	
7	אישור עיצובי ר"צ טרם ביצוע משלוח הודעות לשכנים	כן
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>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע

הבקשה נדונה בועדת משנה ב 22/10/2025 , הוחלט לערוך משלוח הודעות לפי תקנה 36

תכנית הבקשה המתוקנת בהתאם להערות ראש הצוות

בתום משלוח הודעות לשכנים לא התקבלו התנגדויות.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים

-יש להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע"י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר.

- לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס 15.30+ – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה.

- להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה. הוצגה שחלקית, יש להציג לחזית שלמה.

-לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס 15,30+ (לא שייך לבקשה)

התנאים הנ"ל הושלמו. לא התקבלו התנגדויות בתום משלוח הודעות לשכנים. אין מניעה לאשר את הבקשה.

לידיעה:

בגבעת שאול , רח' קהתי 8

בניין מגורים בן 9 קומות , 48 יח"ד קיימות ב 2 כניסות.

תב"ע:

כפופה למתאר, בתוקף מ 1997

אזור מגורים 2 מיוחד. קיים נספח בינוי מפורט שותק.

הקלות:

מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/10/2026 - כו תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון בועדת המשנה**
מספר ועדה	**2026/95**
מספר בקשה	**2010/0092.01**
מספר סידורי	**37**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה , ממ"ד + חדר רחצה ,מרפסות ומעלית**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**גריס רבקה**
עורך הבקשה	**מרקס בתיה**
מתכנן השלד	**מר ביטון אריאל**
מספר מתנגדים	**2**
מספר שכנים שלא חתמו	**2**

כתובת האתר

יצחק מ. בודנהימר 1 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	73	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2201	תחילת תוקף	06/06/1976			
2201א	תחילת תוקף	06/09/1979			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבית קיים בן 2 קומות הכולל 3 יח״ד המשמש למגורים, ברח׳ בודנהיימר, גוש: 30412 חלקה: 73.

מצב מוצע:

חזית מזרחית - מוצעת תוספת מעלית.

קומה ב׳, מפלס 2.95+: מוצע תוספת בינוי ומרפסות בחזית הדרומית, ממ״ד בחזית מזרחית ומערבית.

קומה ג׳, מפלס 5.90+ - מוצעת תוספת קומה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"תוספת קומה עפ"י קונטור הבניין קיים"

"תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי"

תוספת בניה 3% עבור מגרש פינתי"

"תוספת ממ"ד עבור תוספת מיגון"

"תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מ' ותוספת מרפסת גג, בחריגה מקו בניין קדמי או אחרי עד 40% או 2 מטר"

"תוספת מעלית"

"הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ומצומת לצומת"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.01.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 94, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	22/09/2026	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות, מעלית וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27.04.2023 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם להנחיות המחלקה ואין מניעה לאשר. התיק נידון שוב בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", הוועדה דחתה את ההתנגדות והחליטה לאשר את הבקשה.

		טרם הפניית התיק לגורמים התקבלה פנייה מע"ב להפיכת הממ"דים המוצעים לממ"דים מוגדלים, בוצע הליך פרסומי נוסף לתיק, תום מועד להתנגדויות בתאריך 11.08.2026, לא התקבלו התנגדויות.
חוות דעת תכנונית	16/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2201א תחילת תוקף: 06/09/1979 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *2201א' תחילת תוקף 06.09.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. *2201 תחילת תוקף 06.06.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27.04.2023 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם להנחיות המחלקה ואין מניעה לאשר. התיק נידון שוב בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", הוועדה דחתה את ההתנגדות והחליטה לאשר את הבקשה. טרם הפניית התיק לגורמים התקבלה פנייה מע"ב להפיכת הממ"דים המוצעים לממ"דים מוגדלים, בוצע הליך פרסומי נוסף לתיק, תום מועד להתנגדויות בתאריך 11.08.2026, לא התקבלו התנגדויות.

		סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.08.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מזרחית ומערבית - מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, מוצעת חריגה של 40 ס"מ, המוצע עומד ב-10% המותרים, פורסמה הקלה בגין בניה בקונטור הבניין הקיים, וחריגה מקו בניין מצומת לצומת, אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה למרווח הצידי – הוועדה הכירה בפרסום שנעשה כמספיק בדיעבד. חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז ומעלית בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז ומעלית) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: עפ"י תוכנית 2201א': שטחי הבניה מתייחסים לחלקות בעלי 2 יח"ד, או חלקות קטנות מ-410 מ"ר, החלקה הנידונה הינה בעלת 3 יח"ד וגדולה מ-410 מ"ר ולכן זכויות הבניה נבחנות בהתאם לתוכנית 2201. מותר עפ"י 2201 סעיף 8: תורשה הגדלת הדירות עד 49% משטח החלקה או לא יותר מ-100 מ"ר, כאשר תועדף התוספת הקטנה, היות ולא מוחלט שנדרש להציע עפ"י הנמוך, והתקבל אישור מר"צ, ענת שטיבלמן, במעמד פתיחת הבקשה, הבקשה נבחנת לפי 100 מ"ר לכל יח"ד. יח"ד מס' 2: קיים: 46.83 מ"ר, נותר לניצול: 53.17 מ"ר. יח"ד מס' 3: קיים: 46.83 מ"ר, נותר לניצול: 53.17 מ"ר. עיקרי קיים: 93.66 מ"ר, מותר לניצול: 17.57 מ"ר, 8.78 מ"ר לכל דייר. 6% הקלה = 27.24 מ"ר, בהיתר 10/92 נוצלו 11.46 מ"ר, נותר לניצול 15.78 מ"ר, סה"כ 7.89 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 11.35 מ"ר, 5.67 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ שטח מכח הקלות: 13.56 מ"ר לכל דייר.

		סה״כ שטח תוספת מותר לכל יח״ד: 66.73 מ״ר. מוצע: יח״ד מס׳ 3 - 12.16 מ״ר בקומה הקיימת ו-34.99 מ״ר בקומה המוצעת, סה״כ 45.17 מ״ר. יח״ד מס׳ 2 - 17.89 מ״ר בקומה הקיימת ו-40.78 מ״ר בקומה המוצעת, סה״כ 58.67 מ״ר. שרות מוצע: 26.32 מ״ר לממ״דים ו-2.49 מ״ר עבור מעלית. מס׳ קומות: מותר: 2 קומות, מוצע: תוספת קומה שלישית ל-2 קיימות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. גובה בניה: מוצעת תוספת קומה עד לגובה של 10.25+ מ׳, התוכנית לא הגבילה בגובה בניה. ממ״ד: חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת ממ״ד ליח״ד מס׳ 3 בחריגה מקו בניין קדמי, עפ״י מדיניות מהנדס העיר: הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% או 3 מק הנמוך מבינהם, מוצעת חריגה בשיעור של 3.05 מ׳ המהווה 50%, התקבל אישור מנהל האגף לממ״ד המוצע - אין מניעה לאשר. חזית דרומית מערבית - מוצע ממ״ד ליח״ד מס׳ 2 בחריגה מקו בניין צידי, עפ״י מדיניות מהנדס עיר: החריגה לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, הממ״ד המוצע אינו עומד בהנחית מהנדס העיר אך התקבל אישור מנהל האגף למוצע - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה בגין הממ״דים המוצעים, לעניין חתימת שכן, התקבל אישור ממנהל האגף לקידום התיק ללא חתימת השכן היות והשכן מימש את זכותו לממ״ד בתיק 10/92 ללא כל חתימות שכנים לבקשה, יצויין כי הממ״ד המוצע אינו חוסם כלל חלונות של דירת השכן ועל כן התקבל האישור. מעלית: חזית צפונית מזרחית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ״י תוכנית 5022 ניתן לאשר הצמדת מעלית לבניין הקיים בתנאי שישאר מרווח של 1 מ׳, המעלית מוצעת בחריגה של כ-1.8 מ׳ המותירה 4.14 מ׳ מגבול המגרש, מעלית במרחק של 1.10

		מ' מבינוי הקיים, עפ"י תוכנית 5022א' ניתן לאשר גשרונים המחברים לבניין במקרה שאין אפשרות להצמיד את המעלית לבניין קיים, פורסמה הקלה כנדרש - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : חזית דרומית מזרחית - יח"ד מס' 2 : מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר בחריגה מקו בניין בחריגה מקו בניין צידי בכ-96 ס"מ, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ולכן ניתן לאשר חריגה של 1 מ' בחזית צידית, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - מוצע צמד מרפסות בחזית זו. מרפסת גג : קומה ג', מפלס 5.90+ : מוצעות מרפסת גג בחזית מזרחית ומערבית, המרפסות מוצעות על חלק הגג הנמצא במסגרת קווי הבניין המאושרים. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד על שטח משותף, יש 2/3 מבעלי הזכות בנכס, במעמד פתיחת התיק התקבל אישור לקדם את התיק ללא חתימת דייר הקרקע היות והוא ממש את מלוא זכויות הבניה בקומה הקיימת ובתת הקרקע. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות, מעלית וממ"דים, טרם הפצה לגורמים נעשה שינוי בממ"דים לממ"דים מוגדלים, בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לתיק - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

		- פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית - חריגות בוטות עבר לקווי בניין - היתכנות ליח״ד נוספת - תוספת שטחים שאינם הגיוניים - יש לחזק את המבנה - החשכת הדירות ע״י המרפסות המתוכננות - אין חתימת מעטפת. תגובת האגף: לעניין גובה המבנה, מדובר בתוספת קומה מעל 2 קיימות, ניתן לראות כי קיימים מבנים ברחוב בעלי 3 קומות והמוצע אינו שונה מהאזור. לעניין חריגות בוטות מעבר לקווי הבניין, החריגות צומצמו, כעת מוצעות חריגות המותרות עפ״י תקנות סטיה ניכרת. לעניין שטחי בניה, השטחים המוצעים מותרים מכח התבע לעניין חתימה על המעטפת, התקבל אישור מנהל האגף היות והשכן בקרקע ניצל את מלוא הזכויות ותוספת ממ״ד בתת הקרקע. לעניין המרפסות - הובא להכרעת הוועדה.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/07/2026	תוספת קומה ע״פ קונטור בניין קיים תוספת ממ״ד עבור תוספת מיגון תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ותוספת מרפסת גג, בחריגה מקו בנין קדמי או אחורי עד 40% או 2 מטר תוספת מעלית הקלה מקו בנין עבור תוספת ממ״ד תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי
דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	22/10/2025	הבקשה היא לתוספת בניה, מרפסות, ממ״דים ומעלית. איתי שמידע רכש דירת המתנגד ציון בן חמו, והציג בפני הוועדה את התנגדותו. הוקראה התנגדות אליעזר דוידוב. הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

		ככל שהמתנגד יחליט להגיש תב"ע בסמכות מקומית עבור השימוש בשטח הנוצר כתוצאה מיסודות הממ"ד, הועדה תבחן בלב פתוח ונפש חפצה והמתנגדים התחייבו שלא להתנגד אם התכנית תהיה ברוח הדברים שנאמרו כאן. בנוסף בתכנית המתוקנת תוצג הגדלת פתח בחזית צפון מזרחית (מתחת המרפסת המוצעת) לרווחת הדירה שבקומת קרקע, הדייר יוכל לבצע הגדלת פתח כאמור במידה ויחפוץ בכך. המתנגד מחלקה סמוכה מכר את דירתו ע"כ התנגדותו אינה רלוונטית. בחזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, העומדת בתקנות. פורסמה הקלה בגין בניה בקונטור הבניין הקיים, וחריגה מקו בניין מצומת לצומת, אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה למרווח הצידי - הוועדה מכירה בפרסום שנעשה כמספיק בדיעבד גם לעניין חריגה זו. ובנוסף יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית.
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	20/02/2025	מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום : הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות. מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות, מעלית וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. קווי בניין : חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, מוצעת חריגה של 40 ס"מ, המוצע עומד ב-10% המותרים, פורסמה הקלה בגין בניה בקונטור הבניין הקיים, וחריגה מקו בניין מצומת לצומת, אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה למרווח הצידי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27.04.2023 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם להנחיות המחלקה ואין מניעה לאשר.

		התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : - פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית - חריגות בוטות עבר לקווי בניין - היתכנות ליח״ד נוספת - תוספת שטחים שאינם הגיוניים - יש לחזק את המבנה - החשכת הדירות ע״י המרפסות המתוכננות - אין חתימת מעטפת. תגובת האגף : לעניין גובה המבנה, מדובר בתוספת קומה מעל 2 קיימות, ניתן לראות כי קיימים מבנים ברחוב בעלי 3 קומות והמוצע אינו שונה מהאזור. לעניין חריגות בוטות מעבר לקווי הבניין, החריגות צומצמו, כעת מוצעות חריגות המותרות עפ״י תקנות סטיה ניכרת. לעניין שטחי בניה, השטחים המוצעים מותרים מכח התבע לעניין חתימה על המעטפת, התקבל אישור מנהל האגף היות והשכן בקרקע ניצל את מלוא הזכויות ותוספת ממ״ד בתת הקרקע. לעניין המרפסות - מובא להכרעת הוועדה.
חוות דעת תכנונית	20/02/2025	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 2201א תחילת תוקף : 06/09/1979

		ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 מיוחד *2201 תחילת תוקף 06.06.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27.04.2023 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם להנחיות המחלקה ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.08.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מזרחית ומערבית - מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, מוצעת חריגה של 40 ס"מ, המוצע עומד ב-10% המותרים, פורסמה הקלה בגין בניה בקונטור הבניין הקיים, וחריגה מקו בניין מצומת לצומת, אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה למרווח הצידי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה. חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז ומעלית בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז ומעלית) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: עפ"י תוכנית 2201א': שטחי הבניה מתייחסים לחלקות בעלי 2 יח"ד, או חלקות קטנות מ-410 מ"ר, החלקה הנידונה הינה בעלת 3 יח"ד וגדולה מ-410 מ"ר ולכן זכויות הבניה נבחנות בהתאם לתוכנית 2201.

		מותר עפ״י 2201 סעיף 8 : תורשה הגדלת הדירות עד 49% משטח החלקה או לא יותר מ-100 מ״ר, כאשר תועדף התוספת הקטנה, היות ולא מוחלט שנדרש להציע עפ״י הנמוך, והתקבל אישור מר״צ, ענת שטיבלמן, במעמד פתיחת הבקשה, הבקשה נבחנת לפי 100 מ״ר לכל יח״ד. יח״ד מס׳ 2 : קיים : 46.83 מ״ר, נותר לניצול : 53.17 מ״ר. יח״ד מס׳ 3 : קיים : 46.83 מ״ר, נותר לניצול : 53.17 מ״ר. עיקרי קיים : 93.66 מ״ר, מותר לניצול : 17.57 מ״ר, 8.78 מ״ר לכל דייר. 6% הקלה = 27.24 מ״ר, בהיתר 10/92 נוצלו 11.46 מ״ר, נותר לניצול 15.78 מ״ר, סה״כ 7.89 מ״ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 11.35 מ״ר, 5.67 מ״ר לכל יח״ד. סה״כ שטח מכח הקלות : 13.56 מ״ר לכל דייר. סה״כ שטח תוספת מותר לכל יח״ד : 56.73 מ״ר. מוצע : יח״ד מס׳ 2 - 12.16 מ״ר בקומה הקיימת ו-34.99 מ״ר בקומה המוצעת, סה״כ 45.17 מ״ר. יח״ד מס׳ 2 - 17.89 מ״ר בקומה הקיימת ו-40.78 מ״ר בקומה המוצעת, סה״כ 58.67 מ״ר, חורג מ-56.73 מ״ר, בשיחה שהתקיימה עם ע״ב, - הבקשים יגישו ויתור זכויות למוצע או ליצמצו את הבינוי לשטח המותר. שרות מוצע : 26.32 מ״ר לממ״דים ו-2.49 מ״ר עבור מעלית. מס׳ קומות : מותר : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה שלישית ל-2 קיימות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. גובה בניה : מוצעת תוספת קומה עד לגובה של 10.25+ מ׳, התוכנית לא הגבילה בגובה בניה. ממ״ד : חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת ממ״ד ליח״ד מס׳ 3 בחריגה מקו בניין קדמי, עפ״י מדיניות מהנדס העיר : הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% או 3 מק הנמוך מבינהם, מוצעת חריגה בשיעור של 3.05 מ׳ המהווה 50%, התקבל אישור מנהל האגף לממ״ד המוצע - אין מניעה לאשר.

		חזית דרומית מערבית - מוצע ממ"ד ליח"ד מס' 2 בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, הממ"ד המוצע אינו עומד בהנחית מהנדס העיר אך התקבל אישור מנהל האגף למוצע - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה בגין הממ"דים המוצעים, לעניין חתימת שכן, התקבל אישור ממנהל האגף לקידום התיק ללא חתימת השכן היות והשכן מימש את זכותו לממ"ד בתיק 10/92 ללא כל חתימות שכנים לבקשה, יצויין כי הממ"ד המוצע אינו חוסם כלל חלונות של דירת השכן ועל כן התקבל האישור. מעלית: חזית צפונית מזרחית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תוכנית 5022 ניתן לאשר הצמדת מעלית לבניין הקיים בתנאי שישאר מרווח של 1 מ', המעלית מוצעת בחריגה של כ-1.8 מ' המותירה 4.14 מ' מגבול המגרש, מעלית במרחק של 1.10 מ' מבינוי הקיים, עפ"י תוכנית 5022א' ניתן לאשר גשרונים המחברים לבניין במקרה שאין אפשרות להצמיד את המעלית לבניין קיים, פורסמה הקלה כנדרש - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: חזית דרומית מזרחית - יח"ד מס' 2: מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר בחריגה מקו בניין בחריגה מקו בניין צידי בכ-96 ס"מ, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ולכן ניתן לאשר חריגה של 1 מ' בחזית צידית, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - מוצע צמד מרפסות בחזית זו. מרפסת גג: קומה ג', מפלס 5.90+: מוצעות מרפסת גג בחזית מזרחית ומערבית, המרפסות מוצעות על חלק הגג הנמצא במסגרת קווי הבניין המאושרים. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: תוספת ממ"ד על שטח משותף, יש 2/3 מבעלי הזכות בנכס, במעמד פתיחת התיק התקבל אישור לקדם את התיק ללא חתימת דייר הקרקע היות והוא ממש את מלוא זכויות הבניה בקומה הקיימת ובתת הקרקע.

		אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות, מעלית וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: - פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית - חריגות בוטות עבר לקווי בניין - היתכנות ליח"ד נוספת - תוספת שטחים שאינם הגיוניים - יש לחזק את המבנה - החשכת הדירות ע"י המרפסות המתוכננות - אין חתימת מעטפת. תגובת האגף: לעניין גובה המבנה, מדובר בתוספת קומה מעל 2 קיימות, ניתן לראות כי קיימים מבנים ברחוב בעלי 3 קומות והמוצע אינו שונה מהאזור. לעניין חריגות בוטות מעבר לקווי הבניין, החריגות צומצמו, כעת מוצעות חריגות המותרות עפ"י תקנות סטיה ניכרת. לעניין שטחי בניה, השטחים המוצעים מותרים מכח התבע לעניין חתימה על המעטפת, התקבל אישור מנהל האגף היות והשכן בקרקע ניצל את מלוא הזכויות ותוספת ממ"ד בתת הקרקע. לעניין המרפסות - מובא להכרעת הוועדה.

דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת	27/04/2023	הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת של ר"צ מול ע"ב .
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	16/04/2023	בשכונת קרית יובל, רחוב בודנהיימר 1 מבוקשת תוספת בניה עבור 2 דירות, כדלקמן : מפלס 2.95+ : תוספת ממ"דים, תוספת בניה שטחי שירות ומעלית, מרפסות זיז מדרגות פנים מפלס 5.90+ : בניית קומה חדשה לדירות 2, 3 בחלקה ישנו דייר נוסף בקומת קרקע. התכנון נבדק מול הוראות התכנית החלות בחלקה ומול תקנות התכנון והבניה, ונמצא כי יש לבצע תיקונים טרם אישור הבקשה, כדלקמן : חריגה בקו בניין קדמי לרחוב בודנהיימר החורגת ב- 3.10 מ' עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5) : (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה : (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה ; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים ; פורסמה הקלה : "הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ומצומת לצומת " ראשית היה להוכיח ע" מדידה מצומת לצומת, זאת ועוד יידרש תכנון מחדש והוכחת שטחים, כדי שניתן יהיה לבחון את החריגה. בניית ממ"דים

		ממ״ד בחזית קדמית חורג בכ- 3.10 מ׳ מתוך מרווח של 6 מ׳ – עפ״י מדיניות מהנדס עיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ׳, הנמוך מבינהם. ממ״ד בחזית אחורית חורג ב- 2.22 מ׳ מתוך מרווח קווי בניין של 4 מ׳. - עפ״י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ׳ מקיר הבניין, ובכל מקרה יישאר מרחק של 1 מ׳ לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מאחר והממ״דים מוצע בקומה א׳ בלבד כאשר לדייר בקומת קרקע כבר ישנו ממ״ד במרתף. כתוצאה מכך קירות ממ״ד מאסיביים יורדים לקומת קרקע ללא שימוש תוך פגיעה חזותית ופגיעה בשטח המגרש וחריגה מאסיבית לא מוצדקת מקווי בניין לקירות יורדים שאינם בשימוש. לאור זאת, יש לתכנן ממ״ד/ חדר מחוזק בתוך תחום התוספות, ולתאם תכנון מול ראש צוות. לאחריו יישלח לפרסום נוסף. מרפסות זיז- יש לתאם תכנון מחדש מול ראש צוות, לתכנון כוללי למרפסות לכל דיירי החלקה, כך שלא יהווה מפגע חזותית וסביבתי ותישמר אחידות לחזית אחת של מרפסות. המותר. אך לאחר תכנון מחדש יידרש תכנון כוללני למרפסות בתיאום מול ראש צוות. תוספת קומה בהקלה בבדיקה בחלקות סמוכות ניתן לראות כי בשכונה ישנו אופי של מבנים נמוכים של עד 2 קומות, ואף אם הציעו קומה נוספת נשמרה נסיגה בקומה החדשה. התכנון המוצע פוגע חזותית באופי המתחם שעדיין נשמרה בו אופי וחזות המבנים המקוריים. ע״כ לא נמצאה הצדקה לאשר את ההקלה כפי המתוכנן. זאת ועוד, מבוקשים קירות גמלון המהוות כחצי קומה נוספת ומהוות פגיעה חזותית. במידה והקומה תאושר בתיאום מול ראש צוות, יש להנמיך את קירות הגמלון ולהציע קומת עליית גג בלבד. מעלית – מבוקשת בגובה רב פגיעה חזותית ואי שמירה על שוויון לכניסת המעלית לשתי הקומות העליונות. יש להצמיד את המעלית ולתכנן בגובה מינימלי ולאפשר כניסה לשני

		הדיירים בקומות העליונות. תכנון המעלית יקבל את אישורה של ראש הצוות. תוספת שטח עיקרי בהקלות 3% מגרש פינתי (1% בגין כל קומה) – יש לאפשר לדייר השלישי לממש את הזכות המגיעה לו במגרש פינתי 5% בגין תוספת מעלית – לא ניתן לאשר שטח לתוספת נגישות מאחר ולא מדובר במבנה גבוה יש לתאם תכנון ולאחריו להציג תחשיב שטחים.לאחר מכן חישוב השטחים ייבחן בשנית. מרפסות שירות מוצעות בשטח של 24.29 מ״ר, עפ״י תכנית מתאר ומדיניות המחלקה תתאפשר בניית מרפסות שירות רק כאשר בחלקה חלה תכנית מתאר שקבעה שטחים או תכנית שהפנתה לשטחים שבמתאר. מאחר ובחלקה חלה תכנית 2201א שקבעה שטחי בניה שאינם במתאר, לא ניתן לאשר מרפסות שירות. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית חריגות בוטות מעבר לקווי בניין היתכנות ליחידת דיור נוספת תוספות שטחים שאינם הגיוניים יש לחזק את המבנה החשכת הדירות ע״י המתרפסות המתוכננות אין חתימת מעטפת לממ״ד היורד לקומת קרקע אכן מדובר בהתנגדות מוצדקות לנושאים שגם מחלקת הרישוי שמה את דעתה עליהם.

		לאור זאת יש לבצע תיאום תכנון מחדש מול ראש צוות, לאחריו התיק יישלח לפרסום/ משלוח הודעות לפי העניין. ולאחריו יידון בהתנגדויות במידת הצורך. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a
חוות דעת תכנונית	21/03/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2201א תחילת תוקף: 06/09/1979 ייעוד הקרקע:מגורים 6 מיוחד תכניות כפופות: 2201 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 06/8/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן

		x200f#x200f#נמצאו#x200f #x200f#x200fחריגות#x200f#x200f #x200fכמפורט להלן-#x200f קו בניין קדמי לרחוב בודנהיימר: תוספת שטח עיקרי חורגת ב- 3.10 מ' עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5): (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; פורסמה הקלה: "הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ומצומת לצומת " הוכח כי אכן הבינוי בחזיתות הינו עד לקו המוצע- כמו גם הקומה הקיימת הינה בגבול המבוקש, ניתן יהיה לאשר את החריגה כדי לשמוא על אחידות החזית. עם זאת יידרש תכנון מחדש והוכחת שטחים, כדי שניתן יהיה לאפשר את החריגה. (לא ניתן לאשר מרפסות שירות). קו בניין קדמי לרחוב בודנהיימר: ממ"ד חורג בכ- 3.10 מ' מתוך מרווח של 6 מ' – עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבינהם. הממ"ד חורג מעבר ל3 מ' לכאורה נדרש היה למצמצם. עם זאת, מאחר והממ"ד מוצע בקומה א' בלבד כאשר לדייר בקומת קרקע כבר ישנו ממ"ד במרתף. כתוצאה מכך קירות ממ"ד מאסיביים יורדים לקומת קרקע ללא שימוש תוך פגיעה חזותית ופגיעה בשטח המגרש וחריגה מקווי בניין. לאור זאת, יש לתכנן ממ"ד/ חדר מחוזק בתוך תחום התוספות, ולתאם תכנון מול ראש צוות. לאחריו יישלח לפרסום נוסף. מרפסת זיז- חורגת ב-2.03 מ' בחזית קדמית עפ"י הנחיות המחלקה כאשר קווי הבניין סומנו לפי תכנית מתאר, החריגה למרווח קדמי לא תעלה על 1/3 מהמרווח. יש חריגה של כ-3 ס"מ. אך לאחר תכנון מחדש יידרש תכנון כוללני למרפסות בתיאום מול ראש צוות. קו בניין אחורי:

		ממ״ד חורג ב- 2.22 מ׳ מתוך מרווח קווי בניין של 4 מ׳. עפ״י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ׳ מקיר הבניין, ובכל מקרה יישאר מרחק של 1 מ׳ לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הבליטה היא פחות מ3 מ׳ ונשמר מרווח של מעל 1 מ׳. עם זאת כפי שנכתב לעיל, יש לתאם תכנון ממ״דים מחדש בתוך התוספות המותרות ובתאום מול ראש צוות. מרפסת זיז - חורג בכ-1 מ׳ בחזית אחורית, עפ״י הנחיות המחלקה כאשר קווי הבניין סומנו לפי תכנית מתאר, החריגה למרווח קדמי לא תעלה על 1.5 מ׳ מהמרווח. אין חריגה במרווח המותר. אך לאחר תכנון מחדש יידרש תכנון כוללני למרפסות בתיאום מול ראש צוות. האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט: תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ותוספת מרפסת גג,בחריגה מקו בנין קדמי או אחורי עד 40% או 2 מטר – תוספת מעלית - האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: לאחר תכנון מחדש יידרש פרסום נוסף וההקלות תיבחנה בשנית. יש לבחון על פי תקנות סטייה ניכרת והוראות התכנית מספר קומות מס קומות מותר עפ״י התכנית: 2 מס׳ קומות מוצע: 1, מעבר ל-2 הקיימות האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: כן האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט: תוספת קומה ע״פ קונטור בניין קיים - האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: לא בבדיקה בחלקות באיזור ניתן לראות כי בשכונה ישנו אופי של מבנים נמוכים של עד 2 קומות, ואף אם הציעו קומה נוספת נשמרה נסיגה בקומה החדשה

		התכנון המוצע פוגע חזותית באופי המתחם שעדיין נשמרה בו אופי וחזות המבנים המקוריים. ע"כ לא נמצאה הצדקה לאשר את ההקלה כפי המתוכנן. עם זאת, מבוקשים קירות גמלון המהוות כחצי קומה נוספת ומהוות פגיעה חזותית. יש להנמיך את קירות הגמלון ולהציע קומת עליית גג בלבד. יש לבחון על פי תקנות סטייה ניכרת והוראות התכנית תקנות סטייה ניכרת קובעות קומות מותרות בהקלה, בתנאי שאין סעיף סטייה ניכרת לעניין קומות, קומת מרתף לא נכללת במספר זה בתנאי שהנה משמשת לשירות בלבד ובכפוף לגבהים המותרים מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: עפ"י הוראות התכנית "לא תורשה תוספת של יחידות דיור בגין הגדלת זכויות הבניה" מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: קיימות 3 יחידות דיור אמנם לא מציעים דירות חדשות בבקשה זו, אך תירשם הערת אזהרה למספר יחידות הדיור. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 76.25 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 49% מכוח תכנית 2201א מבוקשת 6% הקלה כמותית – חלק יחסי 2.5% בגין תוספת קומה 3% מגרש פינתי (1% בגין כל קומה) – יש לאפשר לדייר השלישי לממש את הזכות המגיעה לו במגרש פינתי 5% בגין תוספת מעלית – לא ניתן לאשר שטח לתוספת נגישות מאחר ולא מדובר במבנה גבוה האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: כן. יש לתאם תכנון ולאחריו להציג תחשיב שטחים. לאחר מכן חישוב השטחים ייבחן בשנית. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט: ממ"ד 26.32 מ"ר – יש לצמצם עד 12 מ"ר לדירה

		מרפסות שירות 24.29 מ״ר, עפ״י תכנית מתאר ומדיניות המחלקה תתאפשר בניית מרפסות שירות רק כאשר בחלקה חלה תכנית מתאר שקבעה שטחים או תכנית שהפנתה לשטחים שבמתאר. מאחר ובחלקה חלה תכנית 2201א שקבעה שטחי בניה שאינם במתאר, לא ניתן לאשר מרפסות שירות. ממדים: האם בתב״ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה 3 בעלי זכויות כאשר 2 מתוכם הינם המבקשים- מהווה 2/3 הסכמה. מיקום הממד: מבוקש בחזית קדמית ואחורית. חריגה מותרת מקו בניין: בליטה למרווח הקידמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ׳ לפי הנמוך מביניהם. ממ״ד חורג בכ- 3.10 מ׳ מתוך מרווח של 6 מ׳ – עפ״י מדיניות מהנדס עיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ׳, הנמוך מבינהם. הממ״ד חורג מעבר ל3 מ׳ לכאורה נדרש היה למצמצם. עם זאת, מאחר והממ״ד מוצע בקומה א׳ בלבד כאשר לדייר בקומת קרקע כבר ישנו ממ״ד במרתף. כתוצאה מכך קירות ממ״ד מאסיביים יורדים לקומת קרקע ללא שימוש תוך פגיעה חזותית ופגיעה בשטח המגרש וחריגה מקווי בניין. לאור זאת, יש לתכנן ממ״ד/ חדר מחוזק בתוך תחום התוספות, ולתאם תכנון מול ראש צוות. לאחריו יישלח לפרסום נוסף. מרפסת זיז- חורגת ב-2.03 מ׳ בחזית קדמית עפ״י הנחיות המחלקה כאשר קווי הבניין סומנו לפי תכנית מתאר, החריגה למרווח קדמי לא תעלה על 1/3 מהמרווח. יש חריגה של כ-3 ס״מ. אך לאחר תכנון מחדש יידרש תכנון כוללני למרפסות בתיאום מול ראש צוות. בליטה למרווח אחורי, לא תעלה על 3 מ׳ מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ׳ מגבול החלקה והקיר הפונה לחלקה סמוכה יהיה אטום.

		ממ״ד חורג ב- 2.22 מ׳ מתוך מרווח קווי בניין של 4 מ׳. עפ״י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ׳ מקיר הבניין, ובכל מקרה יישאר מרחק של 1 מ׳ לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הבליטה היא פחות מ3 מ׳ ונשמר מרווח של מעל 1 מ׳. עם זאת כפי שנכתב לעיל, יש לתאם תכנון ממ״דים מחדש בתוך התוספות המותרות ובתאום מול ראש צוות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : כן התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : פגיעה חזותית בשל גובה המבנה וגובה המעלית חריגות בוטות מעבר לקווי בניין היתכנות ליחידת דיור נוספת תוספות שטחים שאינם הגיוניים יש לחזק את המבנה החשכת הדירות ע״י המתרפסות המתוכננות אין חתימת מעטפת אכן מדובר בהתנגדות מוצדקות לנושאים שגם מחלקת הרישוי שמה את דעתה עליהם. לאור זאת יש לבצע תיאום תכנון מחדש מול ראש צוות, לאחריו התיק יישלח לפרסום/ משלוח הודעות לפי העניין. ולאחריו יידון בהתנגדויות במידת הצורך. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 31/03/2022 בקרה מרחבית אגף שפ״ע : התקבל ביום 6/03/2023

		תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא : האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 _ (כן / לא / לא ידוע) אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה אין להביא בפני וועדה. אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218). תרשים זרימה בנושא נוהל בקרה הנדסית מעוגן במאגר ידע מקצועי.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/12/2021	תוספת קומה ע"פ קונטור בניין קיים - תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי - תוספת בניה 3% עבור מגרש פינתי - תוספת ממ"ד עבור תוספת מיגון - תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ותוספת מרפסת גג,בחריגה מקו בנין קדמי או אחורי עד 40% או 2 מטר - תוספת מעלית - הקלה בקו בנין קדמי בהתאם לבינוי הקיים ברחוב ומצומת לצומת -

<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	אישור שירותי הכבאות	
8	אישור פיקוד העורף הג"א	
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות, מעלית וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 27.04.2023 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם להנחיות המחלקה ואין מניעה לאשר.

התיק נידון שוב בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", הוועדה דחתה את ההתנגדות והחליטה לאשר את הבקשה.

טרם הפניית התיק לגורמים התקבלה פנייה מע"ב להפיכת הממ"דים המוצעים לממ"דים מוגדלים, בוצע הליך פרסומי נוסף לתיק, תום מועד להתנגדויות בתאריך 11.08.2026, לא התקבלו התנגדויות.