

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2021/0051.02</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר שינויים לתיק 21/51.00 תוספת שטחי שירות ת"ת ושטחים עיקריים, ביטול קומה 8 בבנין 3 והפחתת 6 יח"ד - סה"כ 210 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ רונית אשד לוי
עורך הבקשה	אדריכל שקד יונתן
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בוליביה 14, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	177	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
574178	תחילת תוקף	30/11/2019			

תאור הבקשה

בקשת המשך לתיק 2021/0051.00 לתוספת חצי קומה לחניה בתת"ק ושינוי שטחי מרתף, שינוי שטחים בדירות תמורה והחסרת קומה טיפוסית אחת בבנין 3 לעמידה בתב"ע

מידע קודם

מתאריך	21/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a .		

- יש להציג תמהיל דירות מעודכן בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 1 בתקנון התכנית- לאור הגדלת הדירות בקומה 7 בבניין 3. - יש למספר את כל המחסנים החדשים והמאושרים ולהוכיח כי מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד 210. - מספור יח"ד בבניין 3 אינו תואם את יח"ד המוצעות, יש לתקן בהתאם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 574178 תחילת תוקף : 30/11/2019 ייעוד הקרקע : בשכונת קריית יובל, בין רחובות בוליביה וגואטמאלה, מבקשים היתר שינויים להיתר מס' 119460 בתיק 21/51.00 שהופק בתאריך 31.3.24 עבור 3 מבנים הכוללים 216 יח"ד למגורים, שטחי מסחר ושטחים מבונים	07/08/2025	חוות דעת תכנונית

במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור משרד הבריאות	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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור סופי מטעם מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a .

- יש להציג תמהיל דירות מעודכן בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 1 בתקנון התכנית- לאור הגדלת הדירות בקומה 7 בבניין 3.

- יש למספר את כל המחסנים החדשים והמאושרים ולהוכיח כי מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד 210.

- מספור יח"ד בבניין 3 אינו תואם את יח"ד המוצעות, יש לתקן בהתאם.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2020/0614.02</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מוסד, מסחר, בית תפילה, גן ילדים
מהות בקשה	תוספת מגדל של 23 קומות + 2 קומות טכניות עבור מגורים, דיור מיוחד ובית כנסת מעל מסד מאושר בהיתר הקודם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרדס אן.בי.אס בע"מ יהודה ברזון
עורך הבקשה	אדריכל רוזנשיין מטיו אהר
מתכנן השלד	מילר שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גנרל פייר קניג 31, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30002	93	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
175232	תחילת תוקף	03/03/2018			

תאור הבקשה

בשכונת תלפיות ברחוב פייר קניג 31, מבקשים היתר לתוספת מגדל מגורים ע"ג בניין הקיים בהיתר בתיק 2020/614 בן 6 קומות מסד ע"ג 5 קומות תת"ק למגדל פרדס, לשימוש מסחר, משרדים ומוסד אקדמי על פי תב"ע 867317 מגרש 1 סה"כ 113 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 867317 אשר הופקדה מיום 15.4.2022 ותחילת תוקפה הינו מיום 5.1.2023

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ט"ז לעניינים הבאים : קווי בניין, גובה הבניה, מס' הקומות, תכנית קומת המסד, ניוד שטחים, מפלסי הכניסה.

נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, גובה ומס' קומות.

פרסום

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק

פרוט הבניה המוצעת :

קומה 6

מוצעת קומה עבור מבני ציבור לשימוש בית כנסת.

קומה 7-10

מוצעות קומות לדיר מיוחד

קומה 11-28

מוצעות קומות למגורים

קומה 29-30

מוצעת קומה טכנית

קומה 31

מוצעת קומת הגג לבניין .

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 113 יח"ד

סטיה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ט"ז קובע סטייה ניכרת לעניין :

1. קווי בניין

2. גובה הבניה

3. מס' הקומות

4. תכסית קומת המסד

5. ניווד שטחים

6. מפלסי כניסה.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

מיקום / קווי בניין- סטיה ניכרת- ללא שינוי מהיתר קודם

גובה הבניה- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ט"ז 2 "גובה הבניה המרבי, כמצוין בטבלה מס' 5, הינו מחייב. כל תוספת גובה תחשב כסטיה ניכרת"

ע"פ טבלה 5 הערה 1: גובה רצפת הגג של הקומה העליונה הינו $866.40 + 126.75$ אבסלוטי. תותר סטיה של עד 3% . מעל לגובה זה יותר מעקה תקני וחדר טכני בלבד. בהתאם לנספח הבינוי.

מוצע: מפלס $+862.00$ מ' ומעליו חדרים טכניים עד לגובה $+865.60$ מ' -במסגרת המותר.

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ט"ז 3 " מספר הקומות העילי המרבי המצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת".

ע"פ טבלה 5 מותר: 30 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע: 7 קומות מעל הכניסה הקובעות, 5-6 קומות מתחת הכניסה הקובעת.

הערה ד' לטבלה " סה"כ קומות מעל מפלס הקרקע: 30 קומות. 6 קומות מסד, 24 קומות מגדל מעליו ועוד 2 קומות טכניות"

סעיף 4.1.2 א' 2

" תותר הקמת מבנה בן 30 קומות על-קרקעיות בהתאם לפירוט להלן:

א. ממפלס -01 עד וכולל מפלס 06 לשימושי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שימושים

נלויים למגורים, וטכני כמסומן בנספח הבינוי. קומות המסד קיימות בהיתר בתיק 2020/614 ובקומה 6 מוצעת קומה למבני ציבור.

ב.מפלס 07 עד מפלס 30 למגורים, שימושים נלויים למגורים, מעונות סטונטים / דיור מוגן/

מלונאות, ומבנים ומוסדות ציבור. " מוצעות קומות למגורים

סעיף 4.1.2 ה' 7 " תותר תוספת קומות חניה לפי הצורך על מנת לתת מענה לתקן החניה הנדרש."

קומות תת"ק קיימות בהיתר.

תכסית- סטיה ניכרת- ללא שינוי

ניוד שטחים- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ט"ז 5 "בכפוף להנחיות שבטבלה 5 יותר ניוד שטחים על-קרקעיים אל מתחת לקרקע. לא יותר ניוד שטחים תת-קרקעיים אל מעל הקרקע כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת".

סעיף 4.1.2 ט"ז 6 " לא יותר ניוד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת" לא מוצע ניוד שטחים

מפלסי הכניסה- סטיה ניכרת- ללא שינוי

שימושים

סעיף 4.1.1 מגדיר שימושים מותרים

מסחר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה- בהתאם להגדרות סעיף 1.9 ללא שינוי

מסחר המותר בקומת הקרקע - בהתאם להגדרות סעיף 1.9 ללא שינוי

תעסוקה- בהתאם להגדרות סעיף 1.9 ללא שינוי

מבנים ומוסדות ציבור- ללא שינוי

דיור מיוחד ותיירות- מוצעות יח"ד לדיור מיוחד בקומות 7-10

דירות למגורים ו/או דירות להשכרה ושרותים נלווים למגורים, כגון : חדרים משותפים, חדרי ישיבות לדיירים, מטבחים משותפים, חדרי אוכל משותפים, אחסנה, מרחבים מוגנים קומתיים, בריכות שחייה, ספא, מועדונים לדיירים, בית כנסת, משרדי אחזקה וכיוצ"ב. מוצעות יח"ד למגורים בקומות 11-28

חניון מעברים ושטחי שירות מתחת לקרקע - ללא שינוי

דיור מיוחד

סעיף 1.9 " ביועד זה יותרו שימושים כגון מעונות סטודנטים, מלונאות, ודיור מוגן, ושימושים

נלווים כגון מועדון סטודנטים / אזורי משותפים, חדרי כושר, חדרי פעילות

(מחשבים / סדנאות / חוגים וכו'), חדרי כביסה, משרדי ניהול, חדרי טיפול וכו'. מוצעות יח"ד בשימוש דיור מיוחד עבור הגיל השלישי – תרשם הערת אזהרה לשימוש זה

תמהיל יח"ד

הערה י"א לטבלה 5 " מספר הדירות הקטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) שבמגורים (לא דיור מיוחד) יהיה לא פחות מ- 45% מסך יח"ד, ולא יותר מ 60%- מסך יח"ד. יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

תכסית קומת מגורים

הערה ג' לטבלה 5- שטח הרישוי המיירבי כולל מרפסות בקומות המגורים לא יעלה על 800 מ"ר.

קומת מגורים מקסימלית מוצעת בשטח 785.27 מ"ר כולל מרפסות

שטחי ציבור

סעיף 4.1.2 ו' 4 " במפלס 06 של המבנה יוקצה שטח עבור בית כנסת בשטח כולל של כ 250- מ"ר "

בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטחים אלו מיועדים להפקעה ע"י עיריית ירושלים " מוצע שטח לבית כנסת בקומה 6, התקבל אישור מבני ציבור מתאריך 25.02.2025.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר : 114 יח"ד מוצע: 113 יח"ד במסגרת המותר

שטחי בניה

שטחי הבניה על פי טבלה 5 :

הערה ז' לטבלה "יותר ניוד שטחים בין עיקרי לשירות"

דיור מיוחד

עיקרי ע"ק מותר : 2353.58 מ"ר מוצע : 2125.44 מ"ר נותרו : 228.14 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 325.16 מ"ר מוצע : 647.63 מ"ר חריגה : 322.47 מ"ר ילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי נותרה חריגה 94.33 מ"ר ילקח ע"ח יתרת שטחי "אחר".

מגורים

עיקרי ע"ק מותר : 11509.08 מ"ר מוצע : 730.68,9 מ"ר נותרו : 778.40,1 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 1430.76 מ"ר מוצע : 3101.60 מ"ר חריגה : 1670.84 מ"ר- ילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי

נותרו 107.56 מ"ר.

מוסדות ציבור

עיקרי ע"ק מותר : 1073.03 מ"ר קיים : 384.87 מ"ר מוצע : 261.02 מ"ר סה"כ : 645.89 מ"ר נותרו : 427.14 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 264.66+68.76 מ"ר קיים : 341.81 מ"ר מוצע : 151.05 מ"ר סה"כ : 492.86 מ"ר חריגה : 159.44 מ"ר - יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי למוסדות ציבור.

אחר – הערה י' לטבלה "שטחים המוגדרים "אחר" בטבלה 5 ישמשו ליותר מיעוד אחד ויכללו שימושים כגון מעברים משותפים, אזורי פריקה וטעינה, חדרי אשפה, לובאים לכניסה, בריכה וכו'"

עיקרי ע"ק מותר : 227.03 מ"ר קיים : 225.81 מ"ר נותרו : 1.22 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 1579.63 מ"ר קיים : 1161.99 מ"ר מוצע : 136.55 מ"ר סה"כ : 1298.54 מ"ר נותרו : 281.09 מ"ר

מתקנים הנדסיים-הערה 7 לטבלה 5 " שטחים אלו עבור קומות הטכניות על גג הבניין אינם כלולים באחוזי הבנייה המירביים".

שירות ע"ק מותר : 1220.96 מ"ר מוצע : 976.42 מ"ר נותרו : 224.54 מ"ר

מסחר- ללא שינוי

תעסוקה- ללא שינוי

חניון- ללא שינוי

שלביות ביצוע

סעיף 7.1.2 בינוי מגדל - "תנאי לאכלוס המגורים יהא קבלת טופס אכלוס לכלל שטחי התעסוקה, המסחר והשלמת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים בתכנית". - יירשם כתנאי בהיתר

התקבל היתר לקומות המסד והחניון בהיתר זה מוצעות קומות המגורים.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "מכון פרדס לחינוך יהודי" על גבי הבקשה

אישורים שהתקבלו

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 07.08.2024

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור חניה מתאריך 21.07.2024

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 03.09.2024

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה בתנאים מתאריך 17.09.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 12.09.2024

אישור מבני ציבור

התקבל אישור מבני ציבור מתאריך 25.02.2025

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	05/11/2025	מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים יש להטמיע טבלת איזון שטחי בניה ע"ג טופס 1

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף תמהיל יח"ד. הערות בתיאור הבקשה בתיאום עם בוחנת הרישוי רישום הערת אזהרה לשימושים השונים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 175232 תחילת תוקף : 03/03/2018 ייעוד הקרקע : מדובר בבקשה לתוספת מגדל מגורים, מגורים מיוחד עבוד הגיל השלישי ומבני ציבור לבית כנסת ע"ג מסד הקיים בהיתר בתיק 2020/614 בן 6 קומות ע"ג 5 קומות תת"ק למגדל פרדס בשכונת תלפיות ברחוב פייר קניג 31, לשימוש מסחר, משרדים ותעסוקה על פי תב"ע 867317 מגרש 1 סה"כ 113 יח"ד בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בתנאים	05/11/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4

5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך 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	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	אישור משרד הבריאות
14	תאום תכנון פנים סופי מול מבני ציבור
15	אישור צתא"ל

המלצת האגף **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים

יש להטמיע טבלת איזון שטחי בניה ע"ג טופס 1

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף תמהיל יח"ד.

הערות בתיאור הבקשה בתיאום עם בוחנת הרישוי

רישום הערת אזהרה לשימושים השונים

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2020/0376.01</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	היתר שינויים הכולל תוספת שתי קומות ותוספת 11 יח"ד עבור הקמת מבנה מגורים הכולל סה"כ 79 יח"ד, קומת מסד מסחרית וחניון תת קרקעי משותף במסגרת פינוי בינוי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרוס נדל"ן דן פרנס
עורך הבקשה	אדריכל הוק דורון
מתכנן השלד	קרגולה טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

התנופה , תלפיות רחוב התנופה פינת דרך בית לחם. חלקות 1, 11-3 לפי תצ"ר

גוש	חלקה	בשלמות
30187	33	כן
30187	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
876649	תחילת תוקף	25/03/2023			
876649	תחילת תוקף	25/03/2023			
876649	תחילת תוקף	25/03/2023			
98251	תחילת תוקף	17/03/2018			

תאור הבקשה

בשכונת תלפיות בפינת רחובות דרך חברון-התנופה ודרך בית לחם, מבקשים תוספת לבניין בתהליך התחדשות עירונית לפינוי בינוי במתחם 5 מבנים המשלבים בינוי למגורים, מסחר ושטח לשימוש ציבורי על פי תב"ע 876649

מבוקשת תוספת 2 קומות- 11 יח"ד לבניין ברח' התנופה תא שטח 22 בניין d בן 15 קומות , מעל 6 קומות

חניון ת"ק, קיימות 68 יח"ד סה"כ 79 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 876649 אשר הופקדה מיום 22.08.2022 ותחילת תוקפה הינו מיום 23.02.2023

התכנית כפופה לתכנית בסמכות מחוזית 98251 אשר הופקדה מיום 27.07.2016 ותחילת תוקפה הינו מיום 27.02.2018

סעיף סטייה ניכרת 6.21 לעניינים הבאים : קווי בניין, מס' הקומות, זיקת הנאה

פרסום :

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לבעלים שלא חתמו.

עד תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות.

פירוט הבניה המוצעת :

חניון :

מוצעת תוספת מק"ח בקומה 5- ותוספת מחסנים בקומות התת"ק

תכנית קומת כניסה :

מוצעת תוספת שטחי מסחר.

תכנית קומה 11-1 :

מוצעות תוספת מרפסות/ הגדלת מרפסות קיימות בהיתר.

תכנית קומה 12 :

מוצעות תוספת 2 יח"ד בקומה, פיצול דירות קיימות והגדלת דירות קיימות סה"כ 6 יח"ד בקומה

תכנית קומה 13 :

מוצעות תוספת 5 יח"ד

תכנית קומה 14 :

מוצעות תוספת 2 יח"ד

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

תכנית גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות וחדרים טכניים.

סה"כ תוספת 11 יח"ד

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ד' קובע סטייה ניכרת לעניין :

גובה הבניין ומס' קומות

מס' יח"ד

קווי בניין

זיקת הנאה בתא שטח 3

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

גובה הבניה- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 '1 " גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת"

על פי נספח בינוי מותר $815.30 = 54.50$ המהווה חדר גג.

ע"פ טבלה 5 מותר 54 מ' מעל הכניסה הקובעת

מוצע מפלס עליון חדר גג – 54.54 מ' כמותר.

מס' קומות-סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 1 " גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת"

על פי נספח בינוי מותר 14 קומות מעל הכניסה הקובעת ומעליהם חדר גג.

על פי טבלה 5

מותר 15 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה 2 לטבלה : ובנוסף קומת גג טכני.

מוצע 14 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת- מוצע כמותר

מס' יח"ד- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 1 " מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת"

מותר על פי טבלה 5 : 79 יח"ד. קיימות בהיתר 68 יח"ד מוצע 11 יח"ד סה"כ 79 יח"ד כמותר

מיקום/קווי בניין- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 2 " קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת "

סעיף 4.1.2 א' 7 "תותר בליטה של עד 3 מ' עבור מרפסות, מעבר לקוי בנין עיליים אלה, לרבות מעל מעברים ציבוריים"

המוצע מבוקש בתחום קווי הבנין המותרים

תמהיל יח"ד

סעיף 4.1.2 א' 8 "תותר הגדלה של מס' יחידות הדיור המירבי בתא שטח מס' 3 ביחס לתכנית המאושרת 98251.

מס' יחידות הדיור המירבי בתא שטח 3 בבנין e יהיה סה"כ 190 יח"ד כמפורט בטבלה 5 להלן.

לפחות 20% מהדירות בתא שטח מס' 3 יהיו בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי"

סעיף 4.2.2 א' 8 תותר הגדלה של מס' יחידות הדיור המירבי בתאי שטח מס' 1 ו-22 כמפורט להלן וכמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן :

תא שטח מס' 1 : בנין a - ל 84 יח"ד, בנין b - ל 84 יח"ד, תא שטח מס' 22 : בנין d - ל 79 יח"ד. לפחות 20% מהדירות בכל אחד מתאי שטח מס' 1 ו-22 יהיו בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

מסחר

1. יותרו שימושי מסחר לסוגיו לרבות בתי קפה, חנויות, בנקים, דואר, מרפאות, קליניקות, חדרי כושר, סטודיו, שירותי קבלת קהל, מסחר קמעונאי וכיוצ"ב.

2. תותר הפניית השימושים המסחריים הללו כלפי השטח הפתוח הציבורי שבתא שטח מס' 4 שבתכנית וכלפי השטחים עם זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל שבתחום תא שטח מס' 3, בנוסף

למסחר שכלפי רח' דרך חבון.

3. שטח כל חנות שבמפלס הרחוב לא יעלה על 200 מ"ר.

4. הכניסות לשטחי המסחר תופרדנה מהכניסות למגורים

מוצעים חללים למסחר בקומת הכניסה כמותר

זיקת הנאה

סעיף 4.1.2 ו' 1 " יותר שינוי בתוואי זיקת ההנאה למעבר רגלי בתחום תא שטח מס' 3. כמסומן בתשריט בסימון של צמדי קווים מקבילים אלכסוניים אדומים וכמפורט בנספח מס' 1.

זיקת הנאה מוצעת בהתאם לתשריט - תרשם הערת אזהרה לשינוי תוואי זיקת ההנאה

נסיגת הבניין

סעיף 4.2.2 א' 4 " תותר נסיגה של לפחות 3 מ' באחת החזיתות או יותר של בנינים d,b,a בקומת המגורים העליונה בלבד, במקום בשתי הקומות העליונות, כמאושר בתכנית 98251. "

מוצעת נסיגת הבינוי של 4.50 מ' בקומה 14- מוצע כמותר

מחסנים

תב"ע 98251 סעיף 4.2.1 א' בקומות המרתף יותרו שימושים לשטחי אחסנה עבור דיירי הבניין בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.

מוצעים מחסנים בקומות הת"ק יש להציג גובה מחסן לא עולה על 2.20 מ'

ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 11 מחסנים כמספר יח"ד

יש למספר מחסנים ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן וששטחו לא עולה על 8 מ"ר.

שטחי הבנייה :

שטחי הבניה על פי טבלה 5 :

מגורים

עיקרי מגורים ע"ק מותר : 6350 מ"ר קיים : 5,464.6 מ"ר מוצע : 1,032.72 מ"ר סה"כ 6,497.32 מ"ר חריגה : 147.32 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 2565 מ"ר קיים : 2348.74 מ"ר מוצע : 430.21 מ"ר סה"כ : 2778.95 מ"ר חריגה : 213.95 מ"ר

שרות מגורים ת"ק מותר : 300 מ"ר קיים : 1,080.3 מ"ר מוצע : 135.02 מ"ר סה"כ : 1,215.32 מ"ר חריגה : 915.32 מ"ר

מסחר ע"ק מותר : 350 מ"ר קיים : 284.06 מ"ר מוצע : 62.17 מ"ר סה"כ : 346.23 מ"ר נותרו : 3.77 מ"ר

חניון ע"ק מותר : 300 מ"ר מוצע : 0 מ"ר נותרו : 300 מ"ר

הערה 4 לטבלת השטחים- ראה סעיף 4.2.2 א' 8 לעיל וסעיף 6.1 להלן. - שטח עבור תוספת מק"ח לצרכי ציבור, לא תותר המרה של שטחים אלו לשימושים אחרים ולא יותר ימוש בשטחי בניה עיקריים נוספים אלו עבור שימושים אחרים בתכנית.

חניון ת"ק מותר : 4600 מ"ר קיים : 4363.70 מ"ר מוצע : 208.99 מ"ר סה"כ : 4,572.69 מ"ר נותרו : 27.31 מ"ר

הערה ד' לטבלת שטחים : " יותר ניווד שטחי בניה תת"ק בין תאי שטח מס' 1,3,22 שבתכנית בתת"ק בלבד בהיקף של עד 10% , לעת מתן היתר בניה.

הערה ה' לטבלת השטחים : "יותר ניווד שטחי בניה למגורים בין תאי השטח שבתכנית בהיקף שלא יעלה על 5% לעת מתן היתר בניה".

הערה מתכנית 98251 "שטחי השירות בכל תא שטח הינם לכל השימושים"

חריגה בשטחים תנוייד ע"ח יתרת שטחים ממגרשים שכנים.

2022/375.1

עיקרי מגורים ע"ק מותר : 18640 מ"ר קיים : 212.31,16 מ"ר מוצע : 1,852.59 מ"ר סה"כ 18064.90 מ"ר נותרו : 575.10 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 6980 מ"ר קיים : 5977.27 מ"ר מוצע : 1153.04 מ"ר סה"כ : 7130.31 מ"ר חריגה : 150.31 מ"ר

שרות מגורים ת"ק מותר : 1400 מ"ר קיים : 2,140.11 מ"ר מוצע : 607.652 מ"ר סה"כ : 2,747.76 מ"ר חריגה : 1,347.76 מ"ר

חניון ת"ק מותר : 9660 מ"ר קיים : 8180.87 מ"ר מוצע : 917.51 מ"ר סה"כ : 9,098.38 מ"ר נותרו : 561.62 מ"ר

2022/377.2

עיקרי מגורים ע"ק מותר : 14160 מ"ר קיים : 11,854.09 מ"ר מוצע : 2,112.43 מ"ר סה"כ 13,966.52 מ"ר נותרו : 193.48 מ"ר – ילקח לטובת חריגה בתא שטח 22.

שרות ע"ק מותר : 5225 מ"ר קיים : 4206.83 מ"ר מוצע : 806.18 מ"ר סה"כ : 5013.01 מ"ר נותרו : 211.99 מ"ר

שרות מגורים ת"ק מותר : 1880 מ"ר קיים : 2,342.57 מ"ר מוצע : 203.55 מ"ר סה"כ : 2,546.12 מ"ר חריגה : 666.12 מ"ר

חניון ת"ק מותר : 10425 מ"ר קיים : 7582.73 מ"ר מוצע : 758.77 מ"ר סה"כ : 8,341.5 נותרו : 2,083.5 מ"ר

מרפסות

טבלה 5 מקצה שטחים למרפסות בנוסף לשטח עיקרי מותר עבור בניין d : 1130 מ"ר קיים : 881.94 מ"ר מוצע : 197.79 מ"ר סה"כ : 1,079.73 נותרו : 850.27 מ"ר

מסתורי מזגנים

98251 תכנית סעיף 6.2 ב' לא תותר תליית מזגנים או מתקנים כלשהם באף חזית אלא אם ימוקמו בגומחה מוסתרת

מוצעים מסתורי מזגנים לדירות

שלביות ביצוע – ללא שינוי

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "קרסו נדל"ן בע"מ" ע"י ייפוי כוח במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 26.05.2025

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 06.08.2025

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 20.03.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 02.09.2025

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתנאים מתאריך 07.01.2025

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע בתאריך 04.12.2024

מידע קודם

מתאריך	
05/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף תמהיל יח"ד יש להטמיע טבלת איזון שטחים ע"ג טופס 1 הערות בתיאור הבקשה בתיאום עם בוחנת הרישוי
05/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 98251

תחילת תוקף : 17/03/2018 ייעוד הקרקע : מבקשים תוספת לבניין בתהליך התחדשות עירונית לפינוי בינוי במתחם 5 מבנים המשלבים בינוי למגורים, מסחר ושטח לשימוש ציבורי בשכונת תלפיות בפיתוח רחובות דרך חברון- התנופה ודרך בית לחם, על פי תב"ע 876649 מבוקשת תוספת 2 קומות- 11 יח"ד לבניין ברח' התנופה תא שטח 22 בניין d בן 15 קומות, מעל 6 קומות חניון ת"ק, קיימות 68 יח"ד סה"כ 79 יח"ד. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה פרט לקווי הבניין ואין מניעה לאשרה בתנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור משרד הבריאות	14
	אישור תכנית אב לתחבורה	15
	רישומה של התצ"ר	16
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	17
	יש להביא מכתב התחייבות של חברת ניהול לתפעול הפחים (מח תברואה)	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף תמהיל יח"ד

יש להטמיע טבלת איזון שטחים ע"ג טופס 1

הערות בתיאור הבקשה בתיאום עם בוחנת הרישוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2024/0466.00</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מסחר, בתי אבות
מהות בקשה	בניין חדש בן 7 קומות מעל הקרקע ו-5 קומות תת-קרקעיות לדיור מוגן + מסחר ע"פ תכנית f"1218999-101 סה"כ 159 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בניי בינה לגיל הזהב בע"מ בניי בינה לגיל הזהב בע"מ
עורך הבקשה	מולכו יעקב
מתכנן השלד	כפיר חננאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חנוך אלבק , תלפיות רחוב חנוך אלבק

גוש	חלקה	בשלמות
30300	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1218999	תחילת תוקף	06/07/2024	1	מגורים מיוחד	3324

תאור הבקשה

ברחוב חנוך אלבק בשכונת תלפיות, במגרש 1 על פי תב"ע 1218999 מבקשים הקמת בניין עבור דיור מוגן קומת הקרקע הפונה לרחוב אלבג כוללת שטחי מסחר ותעסוקה, סה"כ 8 קומות מעל 4 קומות חניון , ובסה"כ 159 יחידות דיור מוגן.

נספחי תב"ע:

תב"ע 1218999 הופקדה בתאריך 15.10.2023 ותחילת תוקפה בתאריך 06.07.2024

התב"ע כוללת: תקנון , תשריט ונספח בינוי

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

להלן תיאור מפלסי המבנה :

קומות חניון 5—2-

מוצעות 4 קומות חניון הכוללות חניות, מחסנים וחדרים טכניים,

הכניסה מתוכננת מחזית צפונית אל קומה 2-.

קומה 1-

קומה זו מוצעת קבורה בחלקה, בקומה זו מוצעות יח"ד לדירור מוגן, בריכת שחיה וחללים רב תכליתיים לשימוש דיירי המוסד.

קומת קרקע מפלס 0.00 :

בקומה זו מוצעים שטחי תעסוקה ומסחר לכיוון רחוב חנוך אלבק.

בנוסף, מוצעת הכניסה הראשית למבנה אל מבואת כניסה וממנה מעבר ליחידות דירור וממ"מ.

קומות 1- 6 :

בקומות אלו מוצעות יח"ד וממ"ק

סה"כ : 159 יח"ד

גג :

בקומת הגג מוצע שטח טכני לשימוש המבנה, אזור ציבורי משותף ומרפסות גג השייכות לדירות בקומה 6.

חניה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 15.12.2024 לפיו : "אין התנגדות לתכנית מוצע 85 מק"ח עבור דירור מוגן, מסחר ושימוש ציבורי - בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור"

סעיף סטיה נכרת :

סעיף 4.1.2. ז קובע סעיפי סטיה נכרת לעניין :

קווי בניין

מס' קומות

גובה בניה

ניוד זכויות של שטחים שאינן לדיור מוגן לשימוש דיור מוגן.

המרת שטחי מרפסות משימוש דיור מוגן לשימושים אחרים

בניית מרפסות בהינף אחד

השימושים במבנה

מפלסי הכניסות לחנויות ולשימושים האחרים להם הכניסה מהרחוב יהיו בהתאם למפלס המדרכה הצמודה או בהפרש ל עד 50 ס"מ לכל היותר.

1. מיקום / קווי בניין- סטיה נכרת :

התקבל תיק מידע מס' 2024/6152 בו סומנו קווי בניין, קו הבניין סומן באדום, קו הבניין העילי סומן בירוק וקו בניין הת"ק סומן בכחול- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כנדרש.

2. מס' קומות- סטיה נכרת :

מותר : 7 קומות מעל 5 קומות ת"ק

מוצע : 7 קומות מעל 5 קומות ת"ק- כמותר

3. גובה מבנה- סטיה נכרת :

מותר : 22.95 מ' מעל הכניסה הקובעת

מוצע : 22.80 מ' - כמותר

בהערה 3 לטבלה 5 מצוין כי : " בהתאם להנחיות לבניה במגרשים הסמוכים לשטח הדיפלומטי במתחם אלנבי, גובה הגג המירבי לא יעלה על 23.3 מטרים, ממפלס +768.50 מעל פני הים שהינו מפלס במרכז המגרש. גובה זה כולל את החריגה המותרת של מפלס הגג ב-1 מטר מעל גובה 21 מטר, ומתקנים על הגג כגון מעקות, חדרי יציאה לגג וכיוצא בזה, ובלבד שגובהם לא יעלה על 1.3 מטר ממפלס הגג"- 23.3 מ'- מעל
 $+791.80 = 768.50$

מוצע גובה מירבי אבסולוטי של -791.80+ - כמותר

4. 5. ניוד שטחים ושטחי מרפסות :

ראה מטה- ב"חישוב שטחים"

6. בניית מרפסות בהינף אחד- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 4.1.2 ז' : " המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת"

7. שימושים במבנה- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 1.2.4.1.2.ה: " השימושים המותרים יהיו דיור מוגן, מחלקה סיעודית, בית אבות, מסחר ותעסוקה, והפרשה מבונה לפעילות חברתית וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת"-

מבקשים שטחים לדיור מוגן, תעסוקה ומסחר והפרשה מבונה לצרכי ציבור.

8. מפלסי הכניסות- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 1.2.4.1.2.ו: " מפלסי הכניסה לכל חנות ולשימושים האחרים להם הכניסה מכיוון הרחוב, יהיו בהתאם למפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת".

מפלסי הכניסות מוצעות בהפרש של עד 50 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה- כמותר.

מס' יח"ד :

מותר : 170 יח"ד

מוצע : 159- כמותר

בהערה 2 לטבלה 5 מצוין כי- "תותר סטייה ממספר זה"

הפקעות לצרכי ציבור : יש לקבל אישור מחלקת מבני ציבור - התנאי נוסף במערכת

עפ"י סעיף 1.2.4.1.ו :

1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע חום המצוי בקומה 1- של המבנה והיקפו כ- 150 מ"ר יותר שימוש לפעילות חברתית בלבד. יותר שינוי במיקום השטח לקומה אחרת בבניין ובלבד שיתוכנן באופן רציף.

2. לעת מתן היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטח הציבורי לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע .

3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן .

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

מוצע שטח למבני ציבור בהיקף של 150 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי- השטח ירשם ע"ש עיריית ירושלים

שטחי בניה :

דיור מיוחד :

עיקרי ע"ק-

מותר : 13095 מ"ר מוצע : 10805.86 מ"ר- נותרו : 2289.14 מ"ר- 672.14 מ"ר יקוזזו לטובת שטחי שרות ע"ק חורגים, יותרו- 1617 מ"ר

עיקרי ת"ק-

מותר : 2485 מ"ר מוצע : 1594.68 מ"ר- נותרו : 890.32 מ"ר

שרות ע"ק-

מותר : 2029 מ"ר מוצע : 2701.07 מ"ר- חריגה של 672.07 מ"ר- יילקחו מיתרת שטחים עיקריים עודפים-

שרות ת"ק-

מותר : 8320 מ"ר מוצע : 6744.78 מ"ר- נותרו : 1575.22 מ"ר

מסחר ותעסוקה :

עיקרי ע"ק-

מותר : 440 מ"ר מוצע : 495.46 מ"ר- חריגה של- 55.46 מ"ר- יש לצמצם

מבני ציבור :

עיקרי ע"ק-

מותר : 150 מ"ר מוצע : השטח למבני ציבור חושב כשטח לדיור מוגן- יש לחשב בהתאם ולוודא עמידה בשטח המותר

מרפסות :

מותר : 2380 מ"ר

מוצע : 1556.78 מ"ר- כמותר

מפלס ה-0.00

מותר על פי נספח הבינוי : 767.55 מוצע : 767.70

אין מניעה לאשר בכפוף לסעיף 4.1.2. י"ג בו מצוין כי" תותר גמישות במפלסי הקומות בתחום הבינוי ובלבד שלא תהיה חריגה ממפלס עליון מרבי

מרפסות :

מוצעות מפסות מקורות ושאינן מקורות בשטח של 1556.78 מ"ר כאשר מותר ע"פ תב"ע 2380 מ"ר-

עפ"י סעיף 4.1.2.ז: "המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת".

מוצעות מרפסות בין 3 קירות- יש לחשבן במניין שטחים עיקריים למגורים.

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומות הת"ק,

גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'

יש למספר מחסנים,

מי נגר :

סעיף 4.1.2.י"ב: "תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, לחלופין ניתן יהיה להקטין התכסית הפנויה עד לכדי 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש".

יש להציג פתרון לחילחול מי נגר בהתאם לדרישות הסעיף

זיקת הנאה :

סעיף 4.1.2.י קובע הוראות לעניין זיקת הנאה כדלהלן :

"סימון מהתשריט : זכות מעבר

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח

2. שטח זה יפותח כזיקת הנאה, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח

3. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר גינון, הצבת שולחנות וכיסאות וכד'

4. תותר העברת תשתיות ציבוריות לרבות מערכת מים, חשמל השקיה וכו' בשטח זה, וכן גישה לטיפול, תחזוקה והחלפה .

5. תותר ירידת אלמנטים קונסטרוקטיביים והנדסיים אחרים לקרקע (כגון עמודים לתמיכת לקומות עליונות), בתחום זיקת ההנאה .

6. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו עבור זיקת הנאה בקומת הקרקע בלבד. מעל מפלס קומת הקרקע ומתחתיה לא יחולו הנחיות זיקת ההנאה

מוצע כנדרש

שלבי ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1: "תותר הקמת הבינוי במתחם בשלבים- ללא התניות".

מימוש התכנית:

עפ"י סעיף 7.2:

"זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום כניסתה לתוקף. במידה ותוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף. היתר חפירה אינו מהווה היתר בנייה לצורך הנ"ל. הוועדה המחוזית רשאית להאריך את המועד לפקיעת תוקף התכנית. במידה ויאושר היתר בנייה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת, ובמידה ויינתן היתר בנייה אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדיון כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן"

התכנית אושרה בתאריך: 06.07.2024 - עד לתאריך: 06.07.2031

אישורים:

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 14.01.2025

אישור מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 15.12.2024

אישור מחלקת דרכים:

התקבל בתאריך: 02.02.2025 נרשמו תנאים לקבלת היתר

איכות הסביבה:

התקבל אישור בתאריך: 15.09.2025

מחלקת תברואה:

התקבל בתאריך: 18.12.2024

אגף שפ"ע:

התקבל בתאריך : 04.12.204

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה חתימת המבקשים "בניי בינה לגיל הזהב בע"מ" ע"ג ההרמוניקה.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
05/11/2025	חוות דעת תכנונית
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת תכנונית
	ברחוב חנוך אלבק בשכונת תלפיות, במגרש 1 על פי תב"ע 1218999 מבקשים הקמת בניין עבור דיור מוגן קומת הקרקע הפונה לרחוב אלבג כוללת שטחי מסחר ותעסוקה, סה"כ 8 קומות מעל 4 קומות חניון, ובסה"כ 159 יחידות דיור מוגן. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. הבקשה בכללותה תואמת להוראות התוכנית ולנספחיה, אין מניעה מלאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
5	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
7	תשלום אגרת בניה
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
12	אישור משרד הבריאות
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52

	החלטת אגף דרכים הסופית בנושא ביצוע שינויים גיאומטריים לפי תכנית תנועה מאושרת מתאריך 05.12.2024	14
	חתימת רמ"י על תוכניות סופיות	15
	אישור מבני ציבור	16

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2023/0188.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	פינוי בינוי והקמת בניין מגורים + בית כנסת - מגרש מס" 5 סה"כ 45 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אביסרור קשת הצלחה נדלן בעמ אביסרור קשת הצלחה נדלן בעמ
עורך הבקשה	אדריכל איצקין איל
מתכנן השלד	אילן ברק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ארץ חפץ , שמואל הנביא שמואל הנביא , ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30102	271	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
484477	תחילת תוקף	06/04/2021			

תאור הבקשה

בשכונת שמואל הנביא רחוב ארץ חפץ 103-105, מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי וניצול משאב בקרקע. פינוי והריסת 3 מבנים קיימים ובניית 4 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר, מבני ציבור ושצ"פ על פי תב"ע 448877.

סה"כ מבקשים 4 מבני מגורים חדשים בני 12 קומות, מעל 3 קומות ת"ק משותפות, סה"כ בכל המתחם 198 יח"ד

בתיק זה מבוקש בניין למגורים מסחר ובית כנסת בתא שטח 5 סה"כ 45 יח"ד.

שאר הבניינים במתחם מבוקשים בתיקים 2023/187 ו- 2023/189.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 484477 אשר הופקדה מיום 16.08.2020 ותחילת תוקפה הינו מיום 22.03.2021

סעיף סטייה ניכרת 6.9 לעניינים הבאים : שטחי בניה, קווי בניין, מס' קומות, גובה, מפלסי כניסה, שימושי שצ"פ, מסחר.

פרסום :

לא בוצע פרסום במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת :

תכנית קומת קרקע :

מוצעת חזית מסחרית על פינת רחובות ארץ חפץ- מגן האלף, מוצע בית כנסת כאשר הגישה אליו היא חיצונית לבניין מכיוון רח' מגן האלף ומבואות כניסה למגורים.

מוצעות 2 יח"ד בקומה.

תכנית קומה 1-10 :

מוצעות 4 יח"ד בכל קומה.

תכנית קומה 11 :

מוצעות 3 יח"ד בקומה.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות וחדרים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 45 יח"ד

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 6.9 קובע סטייה ניכרת לעניין :

שטחי בניה

קווי בניין

מס' קומות

גובה הבניה

מפלסי כניסה

שימושי שצ"פ

מיקום והיקף המסחר.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

שטחי בניה - סטייה ניכרת

סעיף 6.9.1 "היקף השטחים המרביים הינו מחייב, וכל תוספת מעבר לשטחים אלו תהווה סטייה ניכרת."

ע"פ טבלה 5 מגרש 5 :

מגורים

עיקרי ע"ק מותר : 5070 מ"ר מוצע : 4,429.65? מ"ר נותרו : 640.35 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 1195 מ"ר ע"ק מוצע : 1298.05? מ"ר חריגה : 103.05? מ"ר- יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי

שרות ת"ק מותר : 290 מ"ר ע"ק מוצע : 0? מ"ר נותרו : 290? מ"ר

מבני ציבור

עיקרי ע"ק מותר : 125 מ"ר מוצע : 71.59? מ"ר נותרו : 53.41 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר : 145 מ"ר ע"ק מוצע : 0? מ"ר נותרו : 145? מ"ר

מסחר

עיקרי ע"ק מותר : 238 מ"ר מוצע : 237.71? מ"ר נותרו : 0.29 מ"ר

קווי בניין - סטייה ניכרת

סעיף 6.9.2 " כל חריגה מקווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט (למעט חריגה להקמת אלמנטי הצללה, הפחתת רוחות, אלמנטים עיצוביים בחזיתות וכן לבניית פרגולות בפיתוח השטח) יהווה סטייה ניכרת "

סעיף 4.3. ז

1. קוי הבניין יהיו עפ"י התשריט ונספח בינוי.
 2. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הם מרביים.
 3. תותר הבלטת מרפסות בקומות 1-12 מעבר לקווי הבניין בשיעור של עד 2 מ'. מוצע כמותר פרט לחריגות מינוריות- יש להתאים
 4. תותר בניית מרתפים בהתאם לקווי בניין תת קרקעיים בתכנית הבינוי ובתשריט.
 5. קווי הבניין בחזיתות המסחריות/מבני ציבור יהיו 0 כלפי הרחוב, השצ"פ והחלקות הסמוכות. 6. קווי הבניין כלפי השצ"פ יעמדו על 2 מטר. חזית מסחרית מוצעת בקו בניין אפס
 7. קו בנין 0 כלפי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור שימושים ציבוריים ומרפסות מעל.
 8. המרחק בין החזיתות לא יקטן מ-8 מ'. (לא כולל מרפסות), במקרה שקיימת מרפסת מרחק לא יקטן מ-6 מ'. יש להציג תכנית כלל המגרשים במתחם המציג עמידה בתנאי הסעיף
- המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים.

מס' קומות- סטייה ניכרת

סעיף 6.9.3 " כל חריגה מעבר למספר הקומות המירבי תחשב כסטייה ניכרת "

ע"פ טבלה 5 מותר 12 קומות מעל הכניסה הקובעת- מוצע כמותר

גובה הבניין- סטייה ניכרת

סעיף 6.9.4 " כל חריגה מעבר לגובה הבניה המירבי יהווה סטייה ניכרת "

טבלה 5 – הערה 1- בהתאם לנספח הבינוי

ע"פ נספח הבינוי מותר גובה גג 40.59 מ' ומעליו חדר גג עד לגובה 41.89 מ' - מוצע 37.6 מ' ומעליו חדר גג בגובה 41.26 – במסגרת המותר

מפלסי כניסה- סטייה ניכרת

סעיף 6.9.5 "מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי זיקות ההנאה, עם גמישות מזערית בלבד. סטייה בעניין זה תהיה סטייה נכרת."

סעיף 4.3 א' 3 "מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי."

סעיף 4.3.2 א' 8 "מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי

שצ"פ עם גמישות מזערית בלבד. יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת.

ע"פ נספח הבינוי מפלס הכניסה לבניין 5 : 768.36 + מוצע : 769.15 + הפרש של 79 ס"מ, נספח הבינוי מנחה, יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את המפלס למותר.

שימושים בשצ"פ- סטייה ניכרת

סעיף 6.9.4 "בשטח השצ"פ יותרו ריצוף, נטיעות, ספסלים ומתקני משחקים בלבד לא יותרו ערוגות או גדרות שחוסמות או מצרות מעברים, סטייה בעניין זה תהיה סטייה ניכרת" שטח השצ"פ מבוקש בתיק 2023/189

מסחר- סטייה ניכרת

סעיף 6.9.4 "שטחי מסחר ומיקומם יהא מחייב כניסה אליו יהא במפלס המדרכה הסמוכה והש"פ ללא חזיתות אטומים " מוצעת חזית מסחרית כאשר הכניסה לחללי המסחר הינה מהרחוב, יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב.

לובאי כניסה

סעיף 4.3.2 א' 2 " הכניסה למבואות מבני המגורים תהיה מהשטח הציבורי הפתוח" מוצעת כניסה מכיוון השצ"פ בהתאם למוצע בנספח הבינוי כמותר

גינות פרטיות

סעיף 4.3.2 א' 6 "היקף שטחי הגינון בגינות הפרטיות במפלס רחוב ארץ חפץ לפחות מ- 50% מהשטח הכולל של כל גינה" יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

עצים

סעיף 4.3.2 א' 7 " יובטח מילוי מזערי של 100-60 ס"מ אדמת גן מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה . במקומות בהם תתוכנן נטיעת עצים בוגרים יובטח עומק מילוי של 140 ס"מ, במטרה לאפשר שתילת עצים בוגרים בתחום תאי השטח למגורים" מוצע מילוי מעל החניות בעובי 38 ס"מ- יש להציג מילוי מזערי כנדרש

מחסנים

סעיף 4.3.2 א' 7 "מחסנים יבנו בתת קרקע" המחסנים מוצעים בתיק 2023/189 בחניון המשותף

אלמנטים טכניים

סעיף 4.3.2 ב' 5 "לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, וכי יש למקם אלמנטים אלו בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד" מוצע כמותר

גובה קומת כניסה

סעיף 4.3.2 ב' 6 "תאושר קומת כניסה/קומה עליונה בגובה של עד 490 ס"מ ברוטו" קומת הכניסה מוצעת בגובה 5.30 מ' עם הנמכת תקרה של 75 ס"מ- יש להתאים להוראות הסעיף.

מרפסות

סעיף 4.3.2 ב' 9 " מרפסות יוכלו להיות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה באלמנט אחיד" מוצעות מרפסות סוכות ומרפסות סוכה, התקבל אישור אד' העיר לעיצוב החזיתות.

סעיף 4.3.2 ב' 19 "לא ימוקמו מרפסות הפונות אלו לאלו, ובין מרפסת לבניין הסמוך יהיה לכל הפחות מרחק של 6 מ' " יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

ממ"ד

סעיף 4.3.2 ב' 11 "חלונות ממ"ד יבנו כחלונות נגריים לתוך כיס נסתר או ע"פ כל הוראות אחרות שיאושרו ע"י פיקוד העורף" מוצעים חלונות כיס לחדרי ממ"ד

מסתור מערכות

סעיף 4.3.2 ב' 12 "פתרונות החימום/קירור ו/או פתרונות סולריים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנים" לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון

חדרי עגלות

סעיף 4.3.2 ב' 13 " יוקצו שטחים לחדרי עגלות" מוצע חדר עגלות בקומת הכניסה

חדר טראפו

סעיף 4.3.2 ב' 14 "חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ. - לא מוצע בבקשה זו

תמהיל יח"ד

סעיף 4.3.2 ב' 15 " לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר. זאת לאור מאפייני האוכלוסייה במקום". יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

ארקדה

סעיף 4.3.2 ב' 16 "לא יותרו ארקדות או מעברים מקוריים בחזית המסחרית הפונה לרחוב ארץ חפץ" חזית מסחרית מוצעת בקו בניין אפס לרחוב.

פריסת גדרות

סעיף 4.3.2 ב' 21 "גובה גדרות אבן סביב החלקות ובין חצרות פרטיות לייעודים ציבוריים לא יעלו 1.2 מ'." 21. לא יותרו קירות תמך או קירות אטומים שגובהם עולה על 1.5 מ'." יש להציג פריסת גדרות

חניית אופניים

סעיף 4.3.2 ב' 22 "יוקצו שטחים במחסנים של דירות עבור חניית אופניים למגורים, חניות אופניים לשימושים ציבוריים יתכננו לפי תקן התקף בשצ"פ יש להציג חניות אופניים.

גג

סעיף 4.3.2 ג

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.

2. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי. 3. גובה מעקה בנוי יהיה ע"פ תקן.

4. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א. וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים.

5. פתרון המעליות במבנים יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכוונת על גג המבנה.

6. תותר חדר יציאה לגג.

סעיף 4.6 "7. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. לא מוצעים קולטי שמש על הגג- יש להציג

מוצע גג בטון ועליו מתקנים טכניים, לא מוצעים קולטי שמש, מוצע חדר יציאה לגג ובנוסף מאגרי מים, חדר משאבות וחדר מעליות. יש להציע פתרון למעלית ללא חדר גג.

הריסה

סעיף 4.3.2 ה' 4 "הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ובכלל זה כל הבינוי הקיים בחלקות קיימות ייהרס, כולל המעברים הציבוריים הקיימים" יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח

מסחר

סעיף 4.3.2 ט

1. יותר שימוש כל שירותי המסחר הקמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה מסעדות

ומזנונים, אימון גופני, בנקים מבנים ושטחים לחניה דרכים לתשתיות.

2. תיאסר חזית מסחרית אטומה. מוצעים חלונות גלריה לרחוב

3. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים

4. לא תותר הקמה ושימוש עסקים משמיעי מוזיקה רועשת, כגון מועדונים וכו' האמורים לעבוד בשעות הערב המאוחרות ובלילה.

5. בעסקים מסוג בתי קפה ומסעדות תותר השמעת מוזיקת רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכותלי העסק.

6. פעולות פריקה/טעינה של ספקים תבוצענה בהתאם לתקנות העירוניות. יש להציג חניות למסחר

התקבל אישור אד' העיר ומח' איכה"ס לתכנון המוצע.

אדריכלות

סעיף 4.6

1. לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוח או קיר אטום לרחוב או לשטח ציבורי מוצע כמותר

2. קירות חוץ בחזיתות צדדיות ובחזיתות בקו בניין 0 מ', יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר גם במידה ובאותו מגרש הבניינים אינם נבנים באותו הזמן.

3. מרפסות לא תבלטנה לתחום מיסעה, או תחום המיועד למעבר לרוכבי אופניים. מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

סעיף 6.10 תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י

יש לקבל אישור מורשה נגישות.

מעליות

סעיף 6.15 מעלית אחד לפחות תהיה מותאמת בגודלה להורדת אופניים למחסנים שנמצאים בקומת המרתף" מתוכננת מעלית אחת המתאימה לאופניים.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 "תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ולשטחים ציבוריים מבוננים על פי עקרונות שבנספח בינוי ופיתוח- יירשם כתנאי לקבלת היתר

תנאי לאכלוס- ביצוע בפועל פיתוח השצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ובניה שטחים ציבוריים מבוננים ברמת המעטפת- יירשם כתנאי בהיתר

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים ע"י ייפוי כח- מירה לוי במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 14.08.2024

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 03.06.2024

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 30.09.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 06.01.2025

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 30.10.2025

יש לחזור לקבלת אישור סופי.

אישור שפ"ע

התקבל אישור מח' שפ"ע לדיון מתאריך 12.09.2025

יש לחזור לקבלת אישור סופי.

מידע קודם

מתאריך		
המלצת האגף היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את מפלס הכניסה במסגרת המותר. יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב. יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי היקף שטחי הגינון יש להציע מילוי אדמה מזערי ע"ג חניונים כנדרש קומת הכניסה יש להציע בגובה עד 4.9 מ' ברוטו יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח כי המרפסות לא פונות אחת לשניה ונשמר מרחק של לפחות 6 מ' לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר יש להציג פריסת גדרות יש להציג חניות אופניים יש להציג קולטי שמש על הגג יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.	09/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 484477 תחילת תוקף : 06/04/2021	09/11/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: בשכונת שמואל הנביא רחוב ארץ חפץ 103-105, מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי וניצול משאב בקרקע. פינוי והריסת 3 מבנים קיימים ובניית 4 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר, מבני ציבור ושצ"פ על פי תב"ע 448877. סה"כ מבקשים 4 מבני מגורים חדשים בני 12 קומות, מעל 3 קומות ת"ק משותפות, סה"כ בכל המתחם 198 יח"ד בתיק זה מבוקש בניין למגורים מסחר ובית כנסת בתא שטח 5 סה"כ 45 יח"ד. שאר הבניינים במתחם מבוקשים בתיקים 2023/187 ו- 2023/189. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות במפלסי הכניסה וגובה קומה הכניסה אשר יידרש להתאים להוראות התכנית- ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
	27/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	אישור משרד הבריאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	אישור מורשה נגישות בעיריית ירושלים
15	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ולשטחים ציבוריים מבוננים על פי עקרונות שבנספח בינוי ופיתוח
16	אישור סופי מח' שפ"ע
17	אישור סופי אד' העיר

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת האגף היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את מפלס הכניסה במסגרת המותר .

יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי היקף שטחי הגינון

יש להציע מילוי אדמה מזערי ע"ג חניונים כנדרש

קומת הכניסה יש להציע בגובה עד 4.9 מ' ברוטו

יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח כי המרפסות לא פונות אחת לשניה ונשמר מרחק של לפחות 6 מ'

לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון

יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ²

יש להציג פריסת גדרות

יש להציג חניות אופניים

יש להציג קולטי שמש על הגג

יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2023/0187.00</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	פינוי בינוי והקמת 2 בנייני מגורים + מסחר + ספרייה + גן ילדים - מגרש מס" 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אביסרור קשת הצלחה נדלן בעמ אביסרור קשת הצלחה נדלן בעמ
עורך הבקשה	אדריכל איצקין איל
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ארץ חפץ , שמואל הנביא שמואל הנביא , ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30102	187	לא
30102	267	לא
30102	271	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
484477	תחילת תוקף	06/04/2021		

תאור הבקשה

בשכונת שמואל הנביא רחוב ארץ חפץ 103-105, מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי וניצול משאב בקרקע. פינוי והריסת 3 מבנים קיימים ובניית 4 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר, מבני ציבור ושצ"פ על פי תב"ע 448877.

סה"כ מבקשים 4 מבני מגורים חדשים בני 12 קומות, מעל 3 קומות ת"ק משותפות, סה"כ בכל המתחם 198 יח"ד

בתיק זה מבוקש 2 בניינים למגורים ומסחר בתא שטח 1 סה"כ 88 יח"ד.

שאר הבניינים במתחם מבוקשים בתיקים 2023/188 ו- 2023/189.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 484477 אשר הופקדה מיום 16.08.2020 ותחילת תוקפה הינו מיום 22.03.2021

סעיף סטייה ניכרת 6.9 לעניינים הבאים : שטחי בניה, קווי בניין, מס' קומות, גובה, מפלסי כניסה, שימושי שצ"פ, מסחר.

פרסום :

לא בוצע פרסום במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת :

תכנית קומת קרקע :

בניין 2- מוצעת חזית מסחרית על רחוב ארץ חפץ, לובי הכניסה למגורים ו- 2 יח"ד בקומה.

בניין 3- מוצע לובי הכניסה לבניין ו- 4 יח"ד.

תכנית קומה 1 :

בניין 2- מוצעת 2 יח"ד בקומה.

בניין 3- מוצעת 2 יח"ד בקומה

תכנית קומה 10-2 :

מוצעות 4 יח"ד בקומה בכל בניין.

תכנית קומה 11 :

מוצעות 2 יח"ד בקומה בכל בניין.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות וחדרים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ בניין 2- 45 יח"ד בניין 3- 43 יח"ד.

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 6.9 קובע סטייה ניכרת לעניין :

שטחי בניה

קווי בניין

מס' קומות

גובה הבניה

מפלסי כניסה

שימושי שצ"פ

מיקום והיקף המסחר.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

שטחי בניה - סטייה ניכרת

סעיף 6.9.1 "היקף השטחים המרביים הינו מחייב, וכל תוספת מעבר לשטחים אלו תהווה סטייה ניכרת."

ע"פ טבלה 5 מגרש 1

בניין 2

מגורים

עיקרי ע"ק מותר : 2987 מ"ר מוצע : 2,514.79? מ"ר נותרו : 472.21 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 1240 מ"ר ע"ק מוצע : 1216.05? מ"ר נותרו : 23.95? מ"ר

מסחר

עיקרי ע"ק מותר : 209 מ"ר מוצע : 184.34? מ"ר נותרו : 24.66 מ"ר

בניין 3

מגורים

עיקרי ע"ק מותר: 3760 מ"ר מוצע: 3,367.7? מ"ר נותרו: 392.3 מ"ר
שרות ע"ק מותר: 1357 מ"ר ע"ק מוצע: 1311.62? מ"ר נותרו: 45.38? מ"ר
שרות ת"ק מותר: 11950 מ"ר ע"ק מוצע: 0? מ"ר – מבוקש בתיק 2023-198

מבני ציבור

עיקרי ת"ק מותר: 704 מ"ר מוצע: 0? מ"ר - מבוקש בתיק 2023-198

קווי בניין - סטיה ניכרת

סעיף 6.9.2 " כל חריגה מקווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט (למעט חריגה להקמת אלמנטי הצללה, הפחתת רוחות, אלמנטים עיצוביים בחזיתות וכן לבניית פרגולות בפיתוח השטח) יהווה סטייה ניכרת "

סעיף 4.3. ז

1. קוי הבניין יהיו עפ"י התשריט ונספח בינוי.
2. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הם מרביים.
3. תותר הבלטת מרפסות בקומות 1-12 מעבר לקווי הבניין בשיעור של עד 2 מ'. מוצע כמותר
4. תותר בניית מרתפים בהתאם לקווי בניין תת קרקעיים בתכנית הבינוי ובתשריט.
5. קווי הבניין בחזיתות המסחריות/מבני ציבור יהיו 0 כלפי הרחוב, השצ"פ והחלקות הסמוכות. 6. קווי הבניין כלפי השצ"פ יעמדו על 2 מטר. חזית מסחרית מוצעת בקו בניין אפס
7. קו בנין 0 כלפי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור שימושים ציבוריים ומרפסות מעל.
8. המרחק בין החזיתות לא יקטן מ-8 מ'. (לא כולל מרפסות), במקרה שקיימת מרפסת מרחק לא יקטן מ-6 מ'. יש להציג תכנית כלל המגרשים במתחם המציגה עמידה בתנאי הסעיף המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים.

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 6.9.3 " כל חריגה מעבר למספר הקומות המירבי תחשב כסטייה ניכרת "
ע"פ טבלה 5 מותר 12 קומות מעל הכניסה הקובעת- מוצע כמותר

גובה הבניין- סטיה ניכרת

סעיף 6.9.4 " כל חריגה מעבר לגובה הבניה המירבי יהווה סטייה ניכרת "

טבלה 5 – הערה 1- בהתאם לנספח הבינוי

ע"פ נספח הבינוי מותר

בניין 2 גובה גג 41.30 מ' ומעליו חדר גג עד לגובה 42.60 מ' - מוצע 37.65 מ' ומעליו חדר גג בגובה 41.46 –
במסגרת המותר

בניין 3 גובה גג 40.43 מ' ומעליו חדר גג עד לגובה 41.73 מ' - מוצע 37.65 מ' ומעליו חדר גג בגובה 41.46 –
במסגרת המותר

מפלסי כניסה- סטיה ניכרת

סעיף 6.9.5 "מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי זיקות
ההנאה, עם גמישות מזערית בלבד. סטיה בעניין זה תהיה סטיה נכרת."

סעיף 4.3 א' 3 "מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי."

סעיף 4.3.2 א' 8 "מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי
שצ"פ עם גמישות מזערית בלבד. יקבע בהוראות התכנית כי סטיה מההוראות בעניין זה תהיה סטיה
ניכרת."

ע"פ נספח הבינוי מפלס הכניסה לבניין 2 : 768.92 + מוצע : 768.79 + הפרש של 13 ס"מ,

ע"פ נספח הבינוי מפלס הכניסה לבניין 3 : 769.80 + מוצע : 769.14 + הפרש של 66 ס"מ,

נספח הבינוי מנחה, יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את המפלס למותר.

שימושים בשצ"פ- סטיה ניכרת

סעיף 6.9.4 "בשטח השצ"פ יותרו ריצוף, נטיעות, ספסלים ומתקני משחקים בלבד לא יותרו ערוגות או גדרות
שחוסמות או מצרות מעברים, סטיה בעניין זה תהיה סטיה נכרת" פיתוח השצ"פ מבוקש בתיק 2023/189

מסחר- סטיה ניכרת

סעיף 6.9.4 "שטחי מסחר ומיקומם יהא מחייב כניסה אליו יהא במפלס המדרגה הסמוכה והשצ"פ ללא
חזיתות אטומים " מוצעת חזית מסחרית כאשר הכניסה לחללי המסחר הינה מהרחוב, יש להציג מפלסי
פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב.

לובאי כניסה

סעיף 4.3.2 א' 2 " הכניסה למבואות מבני המגורים תהיה מהשטח הציבורי הפתוח" מוצעת כניסה מכיוון
השצ"פ בהתאם למוצע בנספח הבינוי כמותר

גינות פרטיות

סעיף 4.3.2 א' 6 "היקף שטחי הגינון בגינות הפרטיות במפלס רחוב ארץ חפץ לפחות מ- 50% מהשטח הכולל של כל גינה" יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

עצים

סעיף 4.3.2 א' 7 " יובטח מילוי מזערי של 60-100 ס"מ אדמת גן מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה . במקומות בהם תתוכנן נטיעת עצים בוגרים יובטח עומק מילוי של 140 ס"מ, במטרה לאפשר שתילת עצים בוגרים בתחום תאי השטח למגורים" מוצע מילוי מעל החניות בעובי 38 ס"מ- יש להציג מילוי מזערי כנדרש

מחסנים

סעיף 4.3.2 א' 7 "מחסנים יבנו בתת קרקע" המחסנים מוצעים בתיק 2023/189 בחניון המשותף

אלמנטים טכניים

סעיף 4.3.2 ב' 5 "לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, וכי יש למקם אלמנטים אלו בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד" מוצע כמותר

גובה קומת כניסה

סעיף 4.3.2 ב' 6 "תאושר קומת כניסה/קומה עליונה בגובה של עד 490 ס"מ ברוטו" קומת הכניסה מוצעת בגובה 6.8 מ' - יש להתאים להוראות הסעיף.

מרפסות

סעיף 4.3.2 ב' 9 " מרפסות יוכלו להיות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה באלמנט אחיד" מוצעות מרפסות סוכות ומרפסות מקורות, התקבל אישור אד' העיר לעיצוב החזיתות.

סעיף 4.3.2 ב' 19 "לא ימוקמו מרפסות הפונות אלו לאלו, ובין מרפסת לבניין הסמוך יהיה לכל הפחות מרחק של 6 מ' " יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

ממ"ד

סעיף 4.3.2 ב' 11 "חלונות ממ"ד יבנו כחלונות נגררים לתוך כיס נסתר או ע"פ כל הוראות אחרות שיאושרו ע"י פיקוד העורף" מוצעים חלונות כיס לחדרי ממ"ד

מסתור מערכות

סעיף 4.3.2 ב' 12 "פתרונות החימום/קירור ו/או פתרונות סולריים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנים" לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון

חדרי עגלות

סעיף 4.3.2 ב' 13 " יוקצו שטחים לחדרי עגלות" מוצע חדר עגלות בקומת הכניסה

חדר טראפו

סעיף 4.3.2 ב' 14 "חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ. - לא מוצע בבקשה זו

תמהיל יח"ד

סעיף 4.3.2 ב' 15 " לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר. זאת לאור מאפייני האוכלוסייה במקום". יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

ארקדה

סעיף 4.3.2 ב' 16 "לא יותרו ארקדות או מעברים מקוריים בחזית המסחרית הפונה לרחוב ארץ חפץ" חזית מסחרית מוצעת בקו בניין אפס לרחוב.

פריסת גדרות

סעיף 4.3.2 ב' 21 "גובה גדרות אבן סביב החלקות ובין חצרות פרטיות לייעודים ציבוריים לא יעלו 1.2 מ'. 21. לא יותרו קירות תמך או קירות אטומים שגובהם עולה על 1.5 מ". יש להציג פריסת גדרות.

חניית אופניים

סעיף 4.3.2 ב' 22 " יוקצו שטחים במחסנים של דירות עבור חניית אופניים למגורים, חניות אופניים לשימושים ציבוריים יתכננו לפי תקן התקף בשצ"פ יש להציג חניות אופניים.

גג

סעיף 4.3.2 ג

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.

2. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי. 3. גובה מעקה בנוי יהיה ע"פ תקן.

4. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א. וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים.

5. פתרון המעליות במבנים יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכוונת על גג המבנה.

6. תותר חדר יציאה לגג.

סעיף 4.6.7. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. מוצעים קולטי שמש על הגג

מוצע גג בטון שטוח ועליו מתקנים טכניים וקולטי שמש, מוצע חדר יציאה לגג ובנוסף מאגרי מים, חדר משאבות ופיר מעליות. יש להציע פתרון למעלית ללא חדר גג.

הריסה

סעיף 4.3.2 ה"ה בניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ובכלל זה כל הבינוי הקיים בחלקות קיימות ייהרס, כולל המעברים הציבוריים הקיימים" יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח.

מסחר

סעיף 4.3.2 ט

1. יותר שימוש כל שירותי המסחר הקמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים מבנים ושטחים לחניה דרכים לתשתיות.
2. תיאסר חזית מסחרית אטומה. מוצעים חלונות גלריה לרחוב
3. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים
- 4 לא תותר הקמה ושימוש עסקים משמיעי מוזיקה רועשת, כגון מועדונים וכו' האמורים לעבוד בשעות הערב המאוחרות ובלילה.
5. בעסקים מסוג בתי קפה ומסעדות תותר השמעת מוזיקת רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכותלי העסק.
6. פעולות פריקה/טעינה של ספקים תבוצענה בהתאם לתקנות העירוניות. יש להציג חניות למסחר. התקבל אישור אד' העיר ומח' איכה"ס לתכנון המוצע.

מבני ציבור - סטיה ניכרת

סעיף 4.3.2 ב'

- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות a בצבע חום המצוי בקומה 1-2, של בניין 3 והיקפו כ- 576 מ"ר יותר שימוש לספרייה בלבד.
- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות b בצבע חום המצוי בקומה 1- של בניין 3 והיקפו כ- 128 מ"ר יותר שימוש ל גן ילדים בלבד.
- שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאות והאיזון המצורפת לתכנית

זו, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, בהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת" - מוצע בקומת החניון בתיק 2023/189

אדריכלות

סעיף 4.6

1. לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוח או קיר אטום לרחוב או לשטח ציבורי מוצע כמותר
2. קירות חוץ בחזיתות צדדיות ובחזיתות בקו בנין 0 מ', יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר גם במידה ובאותו מגרש הבניינים אינם נבנים באותו הזמן.
3. מרפסות לא תבלטנה לתחום מיסעה, או תחום המיועד למעבר לרוכבי אופניים. מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

סעיף 6.10 תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י

יש לקבל אישור מורשה נגישות.

מעליות

סעיף 6.15 מעלית אחד לפחות תהיה מותאמת בגודלה להורדת אופניים למחסנים שנמצאים בקומת המרתף" מתוכננת מעלית אחת המתאימה לאופניים.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 "תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ולשטחים ציבוריים מבוננים על פי עקרונות שבנספח בינוי ופיתוח- יירשם כתנאי לקבלת היתר

תנאי לאכלוס- ביצוע בפועל פיתוח השצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ובניה שטחים ציבוריים מבוננים ברמת המעטפת- יירשם כתנאי בהיתר

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים ע"י ייפוי כח- מירה לוי במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 14.08.2024

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 03.06.2024

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 30.09.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 03.06.2024

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 30.10.2025

יש לחזור לקבלת אישור סופי.

אישור שפי"ע

התקבל אישור מח' שפי"ע לדיון מתאריך 12.09.2025

יש לחזור לקבלת אישור סופי.

מידע קודם

מתאריך	
09/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת האגף היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את

מפלס הכניסה במסגרת ה מותר . יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב. יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי היקף שטחי הגינון יש להציג ע מילוי אדמה מזערי ע"ג חניונים כנדרש קומת הכניסה יש להציע בגובה עד 4.9 מ' ברוטו יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח כי המרפסות לא פונות אחת לשניה ונשמר מרחק של לפחות 6 מ' לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר יש להציג פריסת גדרות יש להציג חניות אופניים יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 484477 תחילת תוקף : 06/04/2021 ייעוד הקרקע : בשכונת שמואל הנביא רחוב ארץ חפץ 103-105, מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי וניצול משאב בקרקע. פינוי והריסת 3 מבנים קיימים ובניית 4 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר, מבני ציבור ושצ"פ על פי תב"ע 448877. סה"כ מבקשים 4 מבני מגורים חדשים בני 12 קומות, מעל 3 קומות ת"ק משותפות, סה"כ בכל המתחם 198 יח"ד	09/11/2025	חוות דעת תכנונית

בתיק זה מבוקש 2 בניינים למגורים ומסחר בתא שטח 1 סה"כ 88 יח"ד. שאר הבניינים במתחם מבוקשים בתיקים 2023/188 ו- 2023/189. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות במפלסי הכניסה וגובה קומה הכניסה אשר יידרש להתאים להוראות התכנית- ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
	27/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	תנאי להוצאת היתר בנייה אישור הסכם החכירה בוועדת הכספים. (מח' נכסים- מייל בארכיב)	14
	אישור סופי אד' העיר	15

16	אישור סופי מח' שפ"ע

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת האגף היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את מפלס הכניסה במסגרת ה מותר .

יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי היקף שטחי הגינון

יש להציג ע מילוי אדמה מזערי ע"ג חניונים כנדרש

קומת הכניסה יש להציע בגובה עד 4.9 מ' ברוטו

יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח כי המרפסות לא פונות אחת לשניה ונשמר מרחק של לפחות 6 מ'

לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון

יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ²

יש להציג פריסת גדרות

יש להציג חניות אופניים

יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2023/0189.00</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	פינוי בינוי והקמת בניין מגורים+מסחר+4קומות מרתף-מגרש מס" 2, כולל שצ"פ מגרשים 3,4,6
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אביסרור קשת הצלחה נדלן בעמ אביסרור קשת הצלחה נדלן בעמ
עורך הבקשה	אדריכל איצקין איל
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ארץ חפץ , שמואל הנביא שמואל הנביא , ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30102	268	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
484477	תחילת תוקף	06/04/2021			
484477	תחילת תוקף	06/04/2021			
484477	תחילת תוקף	06/04/2021			
484477	תחילת תוקף	06/04/2021			

תאור הבקשה

בשכונת שמואל הנביא רחוב ארץ חפץ 105-103, מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי וניצול משאב בקרקע. פינוי והריסת 3 מבנים קיימים ובניית 4 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר, מבני ציבור ושצ"פ על פי תב"ע 448877.

סה"כ מבקשים 4 מבני מגורים חדשים בני 12 קומות, מעל 3 קומות ת"ק משותפות, סה"כ בכל המתחם 198 יח"ד

בתיק זה מבוקש בניין למגורים ומסחר בתא שטח 2, קומות חניון תת"ק המשותפות לכלל הבניינים והשצ"פ במתחם סה"כ 65 יח"ד.

במקום מבוקשים שאר הבניינים במתחם מבוקשים בתיקים 2023/188 ו- 2023/189.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 484477 אשר הופקדה מיום 16.08.2020 ותחילת תוקפה הינו מיום 22.03.2021

סעיף סטייה ניכרת 6.9 לעניינים הבאים : שטחי בניה, קווי בניין, מס' קומות, גובה, מפלסי כניסה, שימושי שצ"פ, מסחר.

פרסום :

לא בוצע פרסום במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת :

תכנית קומות חניון -1-4 :

מוצעות קומות תת, ק לשימוש חניון, אחסנה וחללים טכניים

בקומה 2- מתחת לבניין 3 מוצע שטח עבור ספריה עירונית

בקומה 1- מוצעים חללים למבני ציבור- ספריה עירונית וגן ילדים

תכנית קומת קרקע :

מוצעת חזית מסחרית על רחוב ארץ חפץ, לובי הכניסה למגורים ו- 3 יח"ד בקומה.

תכנית קומה 1-10 :

מוצעות 6 יח"ד בקומה בכל בניין.

תכנית קומה 11 :

מוצעות 4 יח"ד בקומה בכל בניין.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות וחדרים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 65 יח"ד.

סטייה ניכרת:

הוראות התכנית בסעיף 6.9 קובע סטייה ניכרת לעניין:

שטחי בניה

קווי בניין

מס' קומות

גובה הבניה

מפלסי כניסה

שימושי שצ"פ

מיקום והיקף המסחר.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

שטחי בניה - סטייה ניכרת

סעיף 6.9.1 "היקף השטחים המרביים הינו מחייב, וכל תוספת מעבר לשטחים אלו תהווה סטייה ניכרת."

ע"פ טבלה 5 מגרש 1

מגורים

עיקרי ע"ק מותר: 6218 מ"ר מוצע: 5,450.54 ? מ"ר נותרו: 767.46 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 1676 מ"ר ע"ק מוצע: 1683.95 ? מ"ר נותרו: 7.95 ? מ"ר

מסחר

עיקרי ע"ק מותר: 453 מ"ר מוצע: 437.51 ? מ"ר נותרו: 15.49 מ"ר

קווי בניין - סטייה ניכרת

סעיף 6.9.2 " כל חריגה מקווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט (למעט חריגה להקמת אלמנטי הצללה, הפחתת רוחות, אלמנטים עיצוביים בחזיתות וכן לבניית פרגולות בפיתוח השטח) יהווה סטייה ניכרת "

סעיף 4.3. ז

1. קוי הבניין יהיו עפ"י התשריט ונספח בינוי.
 2. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הם מרביים.
 3. תותר הבלטת מרפסות בקומות 1-12 מעבר לקווי הבניין בשיעור של עד 2 מ'. מוצע כמותר
 4. תותר בניית מרתפים בהתאם לקווי בניין תת קרקעיים בתכנית הבינוי ובתשריט.
 5. קווי הבניין בחזיתות המסחריות/מבני ציבור יהיו 0 כלפי הרחוב, השצ"פ והחלקות הסמוכות. 6. קווי הבניין כלפי השצ"פ יעמדו על 2 מטר. חזית מסחרית מוצעת בקו בניין אפס
 7. קו בנין 0 כלפי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור שימושים ציבוריים ומרפסות מעל.
 8. המרחק בין החזיתות לא יקטן מ-8 מ'. (לא כולל מרפסות), במקרה שקיימת מרפסת מרחק לא יקטן מ-6 מ'. יש להציג תכנית כלל המגרשים במתחם המציגה עמידה בתנאי הסעיף
- המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים.

מס' קומות- סטייה ניכרת

סעיף 6.9.3 " כל חריגה מעבר למספר הקומות המירבי תחשב כסטייה ניכרת "

ע"פ טבלה 5 מותר 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת- מוצע כמותר

גובה הבניין- סטייה ניכרת

סעיף 6.9.4 " כל חריגה מעבר לגובה הבניה המירבי יהווה סטייה ניכרת "

טבלה 5 – הערה 1- בהתאם לנספח הבינוי

ע"פ נספח הבינוי מותר גובה גג 41.30 מ' ומעליו חדר גג עד לגובה 42.60 מ' - מוצע 37.60 מ' ומעליו חדר גג בגובה 41.26 – במסגרת המותר

מפלסי כניסה- סטייה ניכרת

סעיף 6.9.5 "מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי זיקות ההנאה, עם גמישות מזערית בלבד. סטייה בעניין זה תהיה סטייה נכרת."

סעיף 4.3. א' 3 "מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי."

סעיף 4.3.2. א' 8 "מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי שצ"פ עם גמישות מזערית בלבד. יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת."

ע"פ נספח הבינוי מפלס הכניסה לבניין : +768.92 מוצע : +769.09 הפרש של 17 ס"מ,

נספח הבינוי מנחה, הוצג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ, הבינוי מוצע בהתאם למפלסי הפיתוח.

שימושים בשצ"פ- סטיה ניכרת

סעיף 6.9.4 "בשטח השצ"פ יותרו ריצוף, נטיעות, ספסלים ומתקני משחקים בלבד לא יותרו ערוגות או גדרות שחוסמות או מצרות מעברים, סטיה בעניין זה תהיה סטיה נכרת" התקבל אישור מח' שפ"ע לשצ"פ המוצע, יש להטמיע תכנית פיתוח שצ"פ בהרמוניקה.

מסחר- סטיה ניכרת

סעיף 6.9.4 "שטחי מסחר ומיקומם יהא מחייב כניסה אליו יהא במפלס המדרגה הסמוכה והש"פ ללא חזיתות אטומים " מוצעת חזית מסחרית כאשר הכניסה לחללי המסחר הינה מהרחוב, יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב.

לובאי כניסה

סעיף 4.3.2 א' 2 " הכניסה למבואות מבני המגורים תהיה מהשטח הציבורי הפתוח" מוצעת כניסה מכיוון השצ"פ בהתאם למוצע בנספח הבינוי כמותר

גינות פרטיות

סעיף 4.3.2 א' 6 "היקף שטחי הגינון בגינות הפרטיות במפלס רחוב ארץ חפץ לפחות מ- 50% מהשטח הכולל של כל גינה" יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

עצים

סעיף 4.3.2 א' 7 " יובטח מילוי מזערי של 100-60 ס"מ אדמת גן מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה . במקומות בהם תתוכנן נטיעת עצים בוגרים יובטח עומק מילוי של 140 ס"מ, במטרה לאפשר שתילת עצים בוגרים בתחום תאי השטח למגורים" מוצע מילוי מעל החניות בעובי 38 ס"מ- יש להציג מילוי מזערי כנדרש

מחסנים

סעיף 4.3.2 א' 7 "מחסנים יבנו בתת קרקע" מוצעים מחסנים בחניון המשותף

אלמנטים טכניים

סעיף 4.3.2 ב' 5 "לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, וכי יש למקם אלמנטים אלו בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד" מוצע כמותר

גובה קומת כניסה

סעיף 4.3.2 ב' 6 "תאושר קומת כניסה/קומה עליונה בגובה של עד 490 ס"מ ברוטו" קומת הכניסה מוצעת בגובה 5.98 מ' עם הנמכת תקרה של 80 ס"מ- יש להתאים להוראות הסעיף.

מרפסות

סעיף 4.3.2 ב' 9 " מרפסות יוכלו להיות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה באלמנט אחיד" מוצעות מרפסות סוכות ומרפסות מקורות, התקבל אישור אד' העיר לעיצוב החזיתות.

סעיף 4.3.2 ב' 19 "לא ימוקמו מרפסות הפונות אלו לאלו, ובין מרפסת לבניין הסמוך יהיה לכל הפחות מרחק של 6 מ' " יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

ממ"ד

סעיף 4.3.2 ב' 11 "חלונות ממ"ד יבנו כחלונות נגררים לתוך כיס נסתר או ע"פ כל הוראות אחרות שיאושרו ע"י פיקוד העורף" מוצעים חלונות כיס לחדרי ממ"ד

מסתור מערכות

סעיף 4.3.2 ב' 12 "פתרונות החימום/קירור ו/או פתרונות סולריים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנים" לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון

חדרי עגלות

סעיף 4.3.2 ב' 13 " יוקצו שטחים לחדרי עגלות" מוצע חדר עגלות בקומת הכניסה

חדר טראפו

סעיף 4.3.2 ב' 14 "חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ. - מוצע חדר טראפו בקומת החניון התת"ק מתחת לקומה 5.

תמהיל יח"ד

סעיף 4.3.2 ב' 15 " לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר. זאת לאור מאפייני האוכלוסייה במקום". יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

ארקדה

סעיף 4.3.2 ב' 16 "לא יותרו ארקדות או מעברים מקוריים בחזית המסחרית הפונה לרחוב ארץ חפץ" חזית מסחרית מוצעת בקו בניין אפס לרחוב.

פריסת גדרות

סעיף 4.3.2 ב' 21 "גובה גדרות אבן סביב החלקות ובין חצרות פרטיות לייעודים ציבוריים לא יעלו 1.2 מ'." 21. לא יותרו קירות תמך או קירות אטומים שגובהם עולה על 1.5 מ'." יש להציג פריסת גדרות.

חניית אופניים

סעיף 4.3.2 ב' 22 "יוקצו שטחים במחסנים של דירות עבור חנית אופניים למגורים, חניות אופניים לשימושים ציבוריים יתכננו לפי תקן התקף בשצ"פ מוצג חניות אופניים במחסנים.

גג

סעיף 4.3.2 ג

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.

2. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי. 3. גובה מעקה בנוי יהיה ע"פ תקן.

4. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א. וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים.

5. פתרון המעליות במבנים יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכונות על גג המבנה.

6. תותר חדר יציאה לגג.

סעיף 4.6 "7. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. לא מוצעים קולטי שמש על הגג

מוצע גג בטון ועליו מתקנים טכניים, מוצע חדר יציאה לגג ובנוסף מאגרי מים, חדר משאבות ופיר מעליות. יש להציע פתרון למעלית ללא חדר גג.

הריסה

סעיף 4.3.2 ה' 4 "הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ובכלל זה כל הבינוי הקיים בחלקות קיימות ייהרס, כולל המעברים הציבוריים הקיימים" יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח.

מסחר

סעיף 4.3.2 ט

1. יותר שימוש כל שירותי המסחר הקמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים מבנים ושטחים לחניה דרכים לתשתיות.
 2. תיאסר חזית מסחרית אטומה. מוצעים חלונות גלריה לרחוב
 3. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים
 - 4 לא תותר הקמה ושימוש עסקים משמיעי מוזיקה רועשת, כגון מועדונים וכו' האמורים לעבוד בשעות הערב המאוחרות ובלילה.
 5. בעסקים מסוג בתי קפה ומסעדות תותר השמעת מוזיקת רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכולול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכותלי העסק.
 6. פעולות פריקה/טעינה של ספקים תבוצענה בהתאם לתקנות העירוניות. יש להציג חניות למסחר.
- התקבל אישור אד' העיר ומח' איכה"ס לתכנון המוצע.

מבני ציבור- סטיה ניכרת

סעיף 4.3.2 ב'

- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות a בצבע חום המצוי בקומה 1-2, של בניין 3 והיקפו כ- 576 מ"ר יותר שימוש לספרייה בלבד.
- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות b בצבע חום המצוי בקומה 1- של בניין 3 והיקפו כ- 128 מ"ר יותר שימוש ל גן ילדים בלבד.
- שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאות והאיזון המצורפת לתכנית
- זו, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, בהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת"- מוצע בקומת החניון שטחים לספרייה וגן ילדים- כמותר, התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע

אדריכלות

סעיף 4.6

- 1 לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוח או קיר אטום לרחוב או לשטח ציבורי מוצע כמותר
2. קירות חוץ בחזיתות צדדיות ובחזיתות בקו בנין 0 מ', יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר גם במידה ובאותו מגרש הבניינים אינם נבנים באותו הזמן.
3. מרפסות לא תבלטנה לתחום מיסעה, או תחום המיועד למעבר לרוכבי אופניים. מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

סעיף 6.10 תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י

יש לקבל אישור מורשה נגישות.

מעליות

סעיף 6.15 מעלית אחד לפחות תהיה מותאמת בגודלה להורדת אופניים למחסנים שנמצאים בקומת המרתף מתוכננת מעלית אחת המתאימה לאופניים.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 "תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ולשטחים ציבוריים מבוננים על פי עקרונות שבנספח בינוי ופיתוח- יירשם כתנאי לקבלת היתר

תנאי לאכלוס- ביצוע בפועל פיתוח השצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ובניה שטחים ציבוריים מבוננים ברמת המעטפת- יירשם כתנאי בהיתר

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים ע"י ייפוי כח- מירה לוי במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 14.08.2024

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 03.06.2024

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 30.09.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 03.06.2024

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 30.10.2025

יש לחזור לקבלת אישור סופי.

אישור שפי"ע

התקבל אישור מח' שפי"ע לדיון מתאריך 12.09.2025

יש לחזור לקבלת אישור סופי.

אישור מבני ציבור

התקבל אישור מח' שפי"ע לדיון מתאריך 06.01.2025

מידע קודם

מתאריך	
09/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את מפלס הכניסה במסגרת המותר . יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב. יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי היקף שטחי הגינון יש להציע מילוי אדמה מזערי ע"ג חניונים כנדרש קומת הכניסה יש להציע בגובה עד 4.9 מ' ברוטו יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח כי המרפסות לא פונות אחת לשניה ונשמר מרחק של לפחות 6 מ'

לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר יש להציג פריסת גדרות יש להציג קולטי שמש על הגג יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 484477 תחילת תוקף : 06/04/2021 ייעוד הקרקע : בשכונת שמואל הנביא רחוב ארץ חפץ 103-105, מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי וניצול משאב בקרקע. פינוי והריסת 3 מבנים קיימים ובניית 4 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר, מבני ציבור ושצ"פ על פי תב"ע 448877. סה"כ מבקשים 4 מבני מגורים חדשים בני 12 קומות, מעל 3 קומות ת"ק משותפות, סה"כ בכל המתחם 198 יח"ד בתיק זה מבוקש בניין למגורים ומסחר בתא שטח 2, קומות חניון תת"ק המשותפות לכלל הבניינים והשצ"פ במתחם סה"כ 65 יח"ד. במקום מבוקשים שאר הבניינים במתחם מבוקשים בתיקים 2023/187 ו- 2023/188. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות במפלסי הכניסה וגובה קומה הכניסה אשר יידרש להתאים להוראות התכנית- ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	09/11/2025	חוות דעת תכנונית

	27/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את מפלס הכניסה במסגרת המותר .

יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי היקף שטחי הגיחון

יש להציע מילוי אדמה מזערי ע"ג חניונים כנדרש

קומת הכניסה יש להציע בגובה עד 4.9 מ' ברוטו

יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח כי המרפסות לא פונות אחת לשניה ונשמר מרחק של לפחות 6 מ'

לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון

יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר

יש להציג פריסת גדרות

יש להציג קולטי שמש על הגג

יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2019/0231.01</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים ותוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מורלי שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

מצפה 35, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	204	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30045	תחילת תוקף	16/07/1959			
3836	תחילת תוקף	07/05/1992			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת נמצא היתר בניה בחלקה הנידונה להלן :

-בתאריך 29/03/2023 ת.ב. 2019/231.00 ובו אושרה "תוספת קומה הכוללת קומת גג רעפים, תוספת 3 יח"ד חדשות", בהיתר זה אושרו 100.2 מ"ר למניין שטח עיקריים

מהות הבקשה :

מדובר במבנה בן 2 קומות ובו יח"ד 1 המשמש למגורים עם גג שיפועי ולו 2 חזיתות אחת פונה לרחוב בצלאל והשנייה לרחוב מצפה בשכונת נחלאות גוש : 30045 חלקה : 5204.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס 0.00 :

מוצע תוספת ל- 2 יח"ד וכן שינוי מדרגות משותפות

קומה א' מפלס +4.40 :

מוצע תוספות ל- 2 יח"ד וכן שינוי מדרגות משותפות וגשר להולכי רגל בין 2 האגפים

קומת חלל גג רעפים מפלס +7.40 :

מוצע שימוש בחלל גג הרעפים עבור 2 יח"ד המוצעות

וכן מוצע הגבהת גרם מדרגות המשותף

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 01/08/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5204.

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

לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והתוכנית תוקנה עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה כנדרש אך ישנו תיקון שנדרש לעשות כתנאי להפניה לגורמים מס' קומות :

יש להגביה את רצפת קומת המרתף בהתאם להיתר הקודם לדי גובה של 2.20 נטו כתנאי להפניה לגורמים מקלט : כתנאי להפניה לגורמים יש להתאים את גובה המקלט הקיים לכדי הגובה המאושר בהיתר קודם		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3836 תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 02/02/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת " מוצע בבקשה הגבהת מדלפות ותוספת יח"ד בחלל גג הרעפים וכן מוצע שינוי במדרגות המשותפות ותוספות בדירות הקיימות וכן מוצעת מעלית כאשר ישנם חריגה בשטחי הבניה המותרים בעוד שלא חושבו כלל השטחים כנדרש וישנה חריגה בגובה הבניה ומספר הקומות" -בתאריך 08/06/2025 התקבל ערר ולאחר מכן התקבלה הבהרה על ההחלטה מדוייקת לעניין השטחים - בתאריך 07/09/2025 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג התוכנית להלן : שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים עפ"י הוראות התב"ע ולוודא עמידה במותר – עפ"י בדיקת התוכנית בהתאם להחלטת וועדת ערר והבהרה שהתקבלה ע"י וועדת ערר בעניין השטחים	22/10/2025	חוות דעת תכנונית

של המדרגות התוכנית תוקנה וחושבו המדרגות והמעבירים המקורים כנדרש מס' יח"ד : על עורך הבקשה לוודא כי גודל יח"ד לא קטן מ-33 מ"ר עפ"י נוהל מחלקתי – בבחינת התיק שהתקבל ניתן לראות כי שטח הדירות הינו 33 מ"ר בכלל הדירות מלבד דירה אחת שהינה קרוב לשטח של 33 מ"ר בהנחיית ראש הצוות ניתן לאשר את גודל הדירות המוצע מס' קומות : על עורך הבקשה להגביה את רצפת קומת המרתף לכדי גובה של 2.20 מטר – יש להגביה את רצפת קומת המרתף בהתאם להיתר הקודם לדי גובה של 2.20 נטו כתנאי להפניה לגורמים גגות רעפים : על עורך הבקשה להסיר את גובה המדלפות מהבקשה – גובה המדלפות תואם את גובה המדלפות המאושרות בהיתר קודם כאשר אין הגבהת מדלפות בהיתר זה מעלית : על עורך הבקשה לחשב את שטח המעלית – עורך הבקשה מחשב את שטח המעלית כנדרש מדרגות חיצוניות : על עורך הבקשה לחשב את המדרגות החיצוניות ולוודא עמידה במותר – עורך הבקשה מחשב את המדרגות כנדרש מקלט : על עורך הבקשה לגביה את רצפת קומת המרתף הקיים לכדי גובה קומה של 2.20 מטר – כתנאי להפניה לגורמים יש להתאים את גובה המקלט הקיים לכדי הגובה המאושר בהיתר קודם חוות דעת אדריכלית :		

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a- התוכנית תוקנה בכללותה עפ"י החלטת וועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה		
בענייננו, הגיעו הצדדים בדיון להסכמה, בצדק לטעמנו, כי "המדרגות בבקשה להיתר יחושבו פעם אחת" כמקובל. אנו סבורים כי ההבהרה דלעיל הכוללת את ספירת השטח "המסומן באדום" בקומת הקרקע, המהווה חלק אינהרנטי מגרם המדרגות בקומת הקרקע, וכן את ספירת "הגשרון" המוצע בקומה א- אשר משמש מעין מבואה לדירות המוצעות בקומה א', והמוביל אל שתי יחידות הדיור המוצעות בקומה א', עולה בקנה אחד עם הסכמות הצדדים לפיהם המדרגות ייספרו פעם אחת ועם הוראות התכנית אשר דקדקה באשר לרכיבים הכלולים בזכויות הבנייה. . בהיקבץ כל האמור, אנו סבורים כי יש לספור את השטח אשר סומן "באדום" בקומת הקרקע וכן את השטח אשר סומן "באדום" בקומה א' (כפי שסומנו בסעיף 8 דלעיל), כמפורט בהחלטתנו זו אשר מבהירה את האמור, לבקשת הצדדים. . ההחלטה דלעיל המהווה הבהרה לבקשת הצדדים, ניתנה פה אחד. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	08/06/2025	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה הגבהת מדלפות ותוספת יח"ד בחלל גג הרעפים וכן מוצע שינוי במדרגות המשותפות ותוספות בדירות הקיימות וכן מוצעת מעלית כאשר ישנם חריגה בשטחי הבניה המותרים בעוד שלא חושבו כלל השטחים כנדרש וישנה חריגה בגובה הבניה ומספר הקומות שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים עפ"י הוראות התב"ע ולוודא עמידה במותר מס' יח"ד : על עורך הבקשה לוודא כי גודל יח"ד לא קטן מ-33 מ"ר עפ"י נוהל מחלקתי	02/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מס' קומות : על עורך הבקשה להגביה את רצפת קומת המרתף לכדי גובה של 2.20 מטר גגות רעפים : על עורך הבקשה להסיר את גובה המדלפות מהבקשה מעלית : על עורך הבקשה לחשב את שטח המעלית מדרגות חיצוניות : על עורך הבקשה לחשב את המדרגות החיצוניות ולוודא עמידה במותר מקלט : על עורך הבקשה לגבשה את רצפת קומת המרתף הקיים לכדי גובה קומה של 2.20 מטר חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים 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	13/01/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3836 תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3836 תחילת תוקף 07 / 05 / 1992 "אזור מגורים מיוחד " , נספח מס' 1. תכנית מתאר 62' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : סעיף 8 לעניין "תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים והגדלת אחוזי בניה", המוצע בבקשה חורג מהגובה המותר לענין גובה המדלפות, מסך השטחים המותרים ומסך הקומות המותרים בהוראות התכנית. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), המוצע בבקשה חורג מהמותר מנספח הבינוי במפורט מטה : לעניין מס' הקומות, גובה קומה דהיינו מדלפות (ראה סעיף מספר קומות וגג רעפים) שלביות ביצוע : סעיף 14(ה) לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

שטחי בניה : מותר לפי תב"ע : 150% משטח החלקה, דהיינו : $98 * 150\% = 147$ מ"ר (יצוין : כי סך השטחים המותרים כוללים מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חניה, חדרי הסקה, מקלטים חדרי מדרגות וכיו"ב). ש. עיקרי קיים : בסך 129.45 מ"ר. ש. שירות קיים : בסך 26.37 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך 98.52 מ"ר כאשר 80.92 מ"ר הינם מעבר למותר עבור גג הרעפים, סך שטח המוצע בסך 17.60 מ"ר. ש. שרות מוצע : בסך של 7.76 מ"ר חישוב : 129.45 (עיקרי קיים) + 26.73 (שירות קיים) + 17.60 (עיקרי מוצע) + 7.76 (שרות מוצע) = 181.54 מ"ר. 181.45 מ"ר < 147 מ"ר המותרים. המוצע בבקשה חורג משטחי הבניה המותרים הגם שאינו מחשב את כלל השטחים כנדרש - על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים עפ"י הוראות התב"ע ולוודא עמידה במותר מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : בתכנית הנ"ל אין הגבלה למס' יח"ד, אך עליהן לעמוד במינימום שטח עבור יח"ד בסך 33 מ"ר עפ"י נוהל המחלקתי מס' יח"ד קיימות : 4 יח"ד (עפ"י היתר בתיק מס' 2019/231.00 אושרו 4 יח"ד בסה"כ) מוצע בבקשה : תוספת 2 יח"ד חדשות , מוצעות 2 יח"ד בקומת חלל גג הרעפים היות ושטח הבינוי מצטמצם וכך יהווה דירות קטנות יותר בחלל גג הרעפים - על עורך הבקשה לוודא כי גודל יח"ד לא קטן מ-33 מ"ר עפ"י נוהל מחלקתי גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה בניין : סעיף 41(4) "גובה בניין חדש לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע ועד מדלפות גג הרעפים, גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני מישור התקרה העליונה".		

מוצע בבקשה : תוכנית קומת גג, מפלס +7.40 : הקומה המוצעת הינה כקיימת היות וכבר אושרה בתיק מספר 2019/231.00 וגובה הבינוי אושר עפ"י פגישה שהתקיימה בתיק הקודם עם ממונה וראש הצוות ואושר להחזיר את גובה הקומה המקורית. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 2 קומות וגג רעפים כאשר הבינוי של הקומה השני הינו בתוך חלל הרעפים. מוצע בבקשה : תוספת קומה ובינוי בתוך גג רעפים ע"ג קומה קיימת וקומת מרתף. גובה קומת המרתף הינה בסך 2.50 מ' אשר מהווה סטיה נכרת לעניין מספר קומות – על עורך הבקשה ללהגביה את רצפת קומת המרתף לכדי גובה של 2.20 מטר גגות רעפים : מותר עפ"י תב"ע (הוראות) : סעיף 10(5,6,7). (5) "הגגות יהיו מרעפי חמרה אדומה, שיפוע גג הרעפים יהיה בן 22-30 מעלות". (6) "גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני מישור התקרה העליונה". (7) "בכל בניין יהיו לפחות 2 שיפועים". מוצע בבקשה : המוצע בבקשה עומד עפ"י הוראות התב"ע לעניין גג הרעפים אך עפ"י נספח ניתן לראות כי אין הגבהת גג הרעפים כלל . מוצע בבקשה הגבהת מדלפות בגובה של 1.20 מטר המהווה סטיה נכרת לעניין גובה הבניה – על עורך הבקשה להסיר את גובה המדלפות מהבקשה מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע מפלס 0.00 עד לקומה ב' מפלס +7.40- על עורך הבקשה לחשב את שטח המעלית		

מדרגות חיצוניות : מותר לפי תב"ע : סעיף 13(ד)(10) "תותר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות לקומה השנייה בתחום החצר בתנאי שתהיינה צמודות לגבולות החלקה, המדרגות תיבנה מאבן דוגמת אבן הבניין ומדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי". מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +4.07 : מדרגות חיצוניות לקומה ב' כאשר לא חושבו בעוד שהשתנו תכנון המדרגות לכלל המבנה – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות החיצוניות ולוודא עמידה במותר מקלט : קיים בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.80 : קיים מקלט שאושר בתיק מספר 2019/231.00 כאשר אושר באופן שקומת המרתף הינה בגובה של 2.20 מטר – על עורך הבקשה לגבשה את רצפת קומת המרתף לכדי גובה קומה של 2.20 מטר אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 22/09/2024 ע"י גאולה שעיו אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 05/11/2024 ע"י אדר' פוני שחר תנאים שנדרשו הוטמע במערכת. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הגבהת מדלפות ותוספת יח"ד בחלל גג הרעפים וכן מוצע שינוי במדרגות המשותפות ותוספות בדירות הקיימות וכן מוצעת מעלית כאשר ישנם חריגה בשטחי הבניה המותרים בעוד שלא חושבו כלל השטחים כנדרש וישנה חריגה בגובה הבניה ומספר הקומות -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה הגבהת מדלפות ותוספת יח"ד בחלל גג הרעפים וכן מוצע שינוי במדרגות המשותפות ותוספות בדירות הקיימות וכן מוצעת מעלית כאשר ישנם חריגה בשטחי הבניה המותרים בעוד שלא חושבו כלל השטחים כנדרש וישנה חריגה בגובה הבניה ומספר הקומות שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים עפ"י הוראות התב"ע ולוודא עמידה במותר מס' יח"ד : על עורך הבקשה לוודא כי גודל יח"ד לא קטן מ-33 מ"ר עפ"י נוהל מחלקתי מס' קומות : על עורך הבקשה להגביה את רצפת קומת המרתף לכדי גובה של 2.20 מטר	13/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

גגות רעפים : על עורך הבקשה להסיר את גובה המדלפות מהבקשה מעלית : על עורך הבקשה לחשב את שטח המעלית מדרגות חיצוניות : על עורך הבקשה לחשב את המדרגות החיצוניות ולוודא עמידה במותר מקלט : על עורך הבקשה לגבשה את רצפת קומת המרתף הקיים לכדי גובה קומה של 2.20 מטר חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים 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.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	9	אישור שירותי הכבאות
	10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	11	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
	12	חוות דעת סופית מחלקת השימור

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והתוכנית תוקנה עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה כנדרש אך ישנו תיקון שנדרש לעשות כתנאי להפניה לגורמים

מס' קומות :

יש להגביה את רצפת קומת המרתף בהתאם להיתר הקודם כדי גובה של 2.20 נטו כתנאי להפניה לגורמים

מקלט :

כתנאי להפניה לגורמים יש להתאים את גובה המקלט הקיים לכדי הגובה המאושר בהיתר קודם

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1962/0029.01</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, חדר מחוזק, מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יוהס (שמרוק) אסתר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	ין זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

דרך עזה 13, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1210	תחילת תוקף	25/01/1968			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

בתאריך 21/05/1962 בת.ב. 1962/0029 עבור תוספת יח"ד, בהיתר זה אושר 73.98 מ"ר לשטחים עיקריים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות ברחוב עזה 13 בשכונת רחביה, גוש : 30026, חלקה : 60

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +7.20 :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת כולל חדר מחוזק וכן מוצעים קירות פנימיים להריסה.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית צפונית מערבית :

מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין/מרפסות : חזית צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בנין קידמי בעומק של 1.60 מ', רוחב של 5.77 מ' ובשטח של 10.45 מ"ר, בהתאם לסעיף ה(1) (ה') אשר מתיר בניית מרפסת בהתאם למרפסת שמתחת בבניינים היסטוריים לשימור ומה גם שהתקבל אישור מחלקת שימור, בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת אינה עוקבת במדויק למרפסת הקיימת בקומה א' ומוצעת חריגה של כ- 10 ס"מ - על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת בקומה א'. שטחי בניה :

הוצגו בהרמוניקה ויתורי זכויות, אך בבחינה נמצא כי למבקש ישנם מס' תתי-חלקות נוספים – על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים המרביים הנדרשים עפ"י התב"ע בהרמוניקה וכן לחלק את יתרת השטחים ליתר בעלי החלקה באופן שוויוני. אישור שימור: בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה אינו תואם אישור זה - על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את המבנה לשימור כפי אישור מח' שימור. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015, אזור מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר הקומות המירבי, גובה בניה, גובה קומה מירבי, קווי בניין, הוראות בניינים לשימור, תכנית בניה, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות וכן גובה מעקות לבריכות. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין/מרפסות:	06/11/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/04/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא : מותר עפ"י תב"ע, : סעיף ה(1) (ד') : "תתאפשר גמישות בקווי בניין של בנינים לשימור שנבנו לפני שנים רבות, טרם חקיקת חוק התכנון והבניה, בכפוף לאישור ועדת שימור ומהנדס העיר לפיו לא מתאפשר בנוי ראוי, המכבד את הבניינים, באופן אחר." סעיף ה(1) (ה') : "בדומה תתאפשר גמישות בקווי בניין ע"מ להאריך את גרמי המדרגות והעמדת מעליות בבניינים קיימים שנבנו היסטורית מחוץ לקווי הבניין שמאפשרת התכנית." וכן תתאפשר גמישות בהוראות המתייחסות לבניינים היסטוריים כך שתתאפשר בניית מרפסות זהות לאלו הקיימות בקומות החדשות." קומה ב', מפלס +7.20 : חזית צפונית מזרחית - מוצעת תוספת מרפסת זיו לא מקורה מעבר לקו בנין צידי בעומק של 1.15 מ', רוחב של 4.40 מ' ובשטח של 5.06 מ"ר במרווח, מרפסת זו עוקבת במדויק למרפסת קיימת בקומה א', הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין, ניתן להכיר בסעיף סעיף ה(1) (ה') בהוראות התכנית אשר מתירות בניית מרפסת בהתאם למרפסת שמתחת בבניינים היסטוריים לשימור ומה גם שהתקבל אישור מחלקת שימור – אין מניעה לאשר. חזית צפונית מערבית – בינוי : מוצע תוספת בינוי במרווח מעבר לקו בנין קידמי בקונטור הבניין הקיים, ניתן להכיר בסעיף סעיף ה(1) (ד') בהוראות התכנית אשר מתיר בינוי מעבר לקו בניין ע"ג קונטור קיים – אין מניעה לאשר. מרפסת : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה מעבר לקו בנין קידמי בעומק של 1.60 מ', רוחב של 5.77 מ' ובשטח של 10.45 מ"ר, בהתאם לסעיף ה(1) (ה') אשר מתיר בניית מרפסת בהתאם למרפסת שמתחת בבניינים היסטוריים לשימור ומה גם שהתקבל אישור מחלקת שימור, בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת אינה עוקבת במדויק למרפסת הקיימת בקומה א' ומוצעת חריגה של כ- 10 ס"מ - על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת בקומה א'. שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע.		

נספח בינוי : בתוכנית חל נספח בינוי מחייב דהיינו נספח מס' 3) המוצע בבקשה נוגע לעניין מספר קומות – ראה סעיף מספר קומות. שטחי בניה : ש. מרבי מותר עפ"י תבע : עפ"י חישוב אינטרפלציה בסך של 160.28%, דהיינו : $160.28\% * 609$ (שטח החלקה) = 10.976 מ"ר שטח מירבי (עיקרי ושירות). ש. מרבי קיים : בסך של 133.49 מ"ר (עפ"י ההרמוניקה). ש. מרבי קיים : בסך של 491.86 מ"ר (מרבי עפ"י היתרים). מוצע בבקשה : שטח מירבי (שירות ועיקרי) בסך של 52.59 מ"ר, על פניו נראה כי חישוב השטחים תקין. חישוב : 976.10 (מרבי מותר) – 491.86 (מרבי עפ"י היתרים) = 484.24 מ"ר הנותרים למימוש. 484.24 (מרבי נותר למימוש) / 10 (תתי-חלקות) = 48.42 מ"ר יחסי לכל יח"ד. 52.59 (מרבי מוצע) - 48.42 (יחסי מותר) = 4.17 מ"ר החורג מהמותר. הוצגו בהרמוניקה ויתורי זכויות, אך בבחינה נמצא כי למבקש ישנם מס' תתי-חלקות נוספים – על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים המרביים הנדרשים עפ"י התב"ע בהרמוניקה וכן לחלק את יתרת השטחים ליתר בעלי החלקה באופן שוויוני. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת קומה אלא השלמה לקומה קיימת. גבהים : מותר עפ"י תבע : גובה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ', גובה הבינוי הינו נגזרת.		

מוצע בבקשה : גובה מפלס הגג המוצע קטן מ-3.50 מ' – כמותר. גובה בניה מקסימלי של +11.00 מ', כאשר גובה הקומות הקיימות עולה על 3.50 מ'. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 9.9.25 ע"י אדר' קארין הלוי, בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה אינו תואם אישור זה - על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את המבנה לשימור כפי אישור מח' שימור. הסדרי תנועה : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את התבע החלה במגרש, ניתן לאשר את המרפסות ואת הבינוי בכפוף לתיקונים הנדרשים בהתאמת המרפסת הצפונית מערבית למרפסת שתחתיה והבהרה לעניין שטחי הבניה - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3

	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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין/מרפסות :

חזית צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בנין קידמי בעומק של 1.60 מ', רוחב של 5.77 מ' ובשטח של 10.45 מ"ר, בהתאם לסעיף ה(1) (ה') אשר מתיר בניית מרפסת בהתאם למרפסת שמתחת בבניינים היסטוריים לשימור ומה גם שהתקבל אישור מחלקת שימור, בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת אינה עוקבת במדויק למרפסת הקיימת בקומה א' ומוצעת חריגה של כ- 10 ס"מ - על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת בקומה א'.

שטחי בניה :

הוצגו בהרמוניקה ויתורי זכויות, אך בבחינה נמצא כי למבקש ישנם מס' תתי-חלקות נוספים – על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים המרביים הנדרשים עפ"י התב"ע בהרמוניקה וכן לחלק את יתרת השטחים ליתר בעלי החלקה באופן שוויוני.

אישור שימור :

בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה אינו תואם אישור זה - על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את המבנה לשימור כפי אישור מח' שימור.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2017/0119.03</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, משרדים, מסחר
מהות בקשה	המרת שטח מחסן לשטח מגורים ביח"ד קיימת, הרחבת יח"ד קיימת ותוספת 2 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מסילת ישרים 19, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30048	148	לא
30048	58	לא
30048	55	לא
30048	54	לא
30048	52	לא
30048	50	לא
30048	49	לא
30843	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1156975	תחילת תוקף	21/06/2025			
141283	תחילת תוקף	28/01/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 14/07/2010 בת.ב. 2008/0355.00 עבור "עבודות הריסה" בהיתר זה לא אושרו שטחים.

- בתאריך 23/06/2021 בת.ב. 2017/0119.00 עבור "בנין חדש. מגורים - 12 יח"ד ומסחר" בהיתר זה אושרו 808.93 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 721.98 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 6 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת הכניסה המשמש למגורים ולמסחר ברחוב מסילת ישראל 19 בשכונת מחנה יהודה, גוש : 30048 , חלקה : 19

מצב מוצע :

קומה 1- , מפלס -3.78 :

מוצע המרת שטח שירות לשטח עיקרי.

קומה 4, מפלס +10.86 :

מוצע יח"ד חדשה מס' 13 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

קומה 5, מפלס +13.98 :

מוצע יח"ד חדשה מס' 14 הכוללת חדר מחוץ, וכן מוצע תוספת בניה כהרחבה ליח"ד קיימת (מס' 12).

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 14 מוצעת מרפסות גג מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19.

לא בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק היות ומדובר בבעלים יחיד.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסות זיז : על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר. מרפסות גג : על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכנויות הבאות : 1156975 תחילת תוקף 6.6.25 אזור מגורים ד'. 141283 תחילת תוקף 28.1.17 אזור מגורים ג' תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1 (ח) : גובה הבניה המירבי כמפורט בטבלה 5 ועומק נסיגות הקומה כמפורט בנספח הבינוי, קווי הבנין, מספר הקומות, הוראות השימור, שלביות הביצוע ומס' יח"ד, המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבניין. (ראה סעיף קווי בנין) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.6.25 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות בכל המוצע בבקשה זו בסך של כ 10 ס"מ מקווי הבנין המאושרים, בבחינה מעמיקה נמצא כי המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בנית הקומות בהינף אחד התואם להוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו במפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה 1- , מפלס -3.78 : מוצע המרת שטח שירות לשטח עיקרי – כמותר. קומה 4, מפלס +10.86 : מוצע יח"ד חדשה מס' 13 הכוללת ממ"ד – כמותר. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה – כמותר. קומה 5, מפלס +13.98 :		

מוצע יח"ד חדשה מס' 14 הכוללת חדר מחוץ, וכן מוצע תוספת בניה כהרחבה ליח"ד קיימת (מס' 12). – כמותר. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 14 מוצעת מרפסות גג מקורה – כמותר. שטחי בניה : שטחי בניה מרביים כללי בסך של 2054 מ"ר. ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע למגורים ד': בסך של 926 מ"ר כאשר 860 מ"ר מעל הכניסה ו-66 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 706.28 מ"ר כאשר 663.52 מ"ר מעל הכניסה ו-42.76 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 150.02 מ"ר כאשר 138.36 מ"ר מעל הכניסה ו-11.66 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : $706.28 \text{ (ע. קיים)} + 150.02 \text{ (ע. מוצע)} = 856.3 < 926 \text{ מ"ר (ע. מותר)}$ $926 \text{ (ע. מותר)} - 856.3 \text{ (ע. מוצע)} = 69.7$ – שטחים נותרים לניצול. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 1128 מ"ר כאשר 499 מ"ר מעל הכניסה ו-629 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 666.66 מ"ר כאשר 440.98 מ"ר מעל הכניסה ו-225.68 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 28.39 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : $666.66 \text{ (ש. קיים)} + 28.39 \text{ (ש. מוצע)} = 695.05 < 1128 \text{ מ"ר (ש. מותר)}$ מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד.		

קיים : 12 יח"ד מוצע : 2 יח"ד חישוב : 12 (קיים) + 2 (מוצע) = 14 – כמות. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מחסנים תת קרקעית. קיים ומוצע בבקשה : אין שינוי במס' הקומות - כמות. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מרבי מעל הכניסה הקובעת +20.02 מ'. קיים : גובה מבנה מרבי +19.47 מ' - כמות. אין שינוי בגובה המבנה בבקשה זו. מרפסות זיז : קומה 4, מפלס +10.86 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של כ- 1.80 ס"מ, ברוחב של 5.5 מ' ובשטח של 6.26 מ"ר, התואמת את נספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת המקורה בשטח מרפסת זיז לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר. מרפסות גג :		

קומה 5, מפלס +13.98 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 14 מוצע מרפסת גג מקורה בעומק של 2.14 מ', ברוחב של 6.42 מ' ובשטח של 14.70 מ"ר, התואמת במידותיה את נספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת המקורה בשטח מרפסת גג לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.9.25 ע"י נילי גוייכמן. " ניתנה חו"ד ע"י שלומי רוטלוי ב 31/8/2025, אין התנגדות לתכנית, מוצע 2 יח"ד - לפי תקן שימור נדרש 1 מק"ח, מוצע פתרון חניה ע"י חישוב מחודש בהתאם לתקן - אזור עתיר תח"צ " אישור שימור : התקבל אישור פטור משימור בתאריך 23.7.25 ע"י שחר פוני. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג		

הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר.

מרפסות גג :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1998/0578.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד ותוספת קומות על בניין קיים ותוספת יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חסין עאדל
עורך הבקשה	זין איהאב
מתכנן השלד	מהנדס דבש רמזאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל עדל 87, ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14407	תחילת תוקף	20/12/2014			
14407	תחילת תוקף	20/12/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיים למבנה היתר בניה מקורי בתיק מס' 1998/578 הופק בתאריך 03/02/2000

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בבניין למגורים הממוקם ברחוב אל עדל בשכונת אום ליסון.

קיים בנין בן קומה וחצי הכולל 2 יח"ד.

מצב מוצע :

במגרש קיים בניין מגורים שנבנה לא ע"פ ההיתר שניתן בשנת 2000

התכנית מציעה מתן לגליזציה לחלק מסוים מהבניה הקיימת ומסמנת להריסה את החלקים אשר לא נבנו ע"פ ההיתר שניתן, אשר בפועל לא קיימים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 8/03/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחוק. בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	נוספו תנאים לקבלת היתר : בניה ואטימה : ע"פ סעיף 4.12 ח. : הבניה המסומנת בנספח 1 לאטימה תאטם כתנאי למתן היתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד לאטימה ועל חשבונם. מודגש בזאת כי הפתחים בשטח זה יאטמו באופן מוחלט ע"י סגירתם בבטון, אי ביצוע האטימה באופן זה יהווה סטיה ניכרת. כל שינוי במסומן לאטימה יהווה סטיה ניכרת. התקבל סימון אטימה בבטון בכל הפתחים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה. כתנאי למתן היתר יש לקבל דוח פיקוח אודות ביצוע האטימה

כנדרש, הוסף תנאי במערכת. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14407 תחילת תוקף : 20/12/2014 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת ר"ר מתאריך 30/03/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק הובא לדחיה במתכונת היות והתקבלה סטיה ניכרת בנושא הדירוגים המוצעים. כמו כן התקבלה אי עמידה בנושא השלבויות ללא פרסום הקלה. יצויין כי במידה וע"ב ירצה להוסיף מעלית הבקשה תידרש לפרסום חוזר. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת, ומבחינה חוזרת עבור הצורך בפרסום התקבל כי לא נדרש, ראה הרחבה מטה בסעיף מעלית. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2 4 (ט) :	17/09/2025	חוות דעת תכנונית

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטייה ניכרת מס' יח"ד מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול המגרש וקו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. האטימה המסומנת בנספח הבינוי הינה מחייבת, כל שינוי במסומן לאטימה בנספח הבינוי יהווה סטיה ניכרת. הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת. בהליך פתיחת הבקשה התקבלה סטיה ניכרת בדירוגים המוצעים, וכן נדרשו דיוקים בחלל המיועד לאטימה. ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7 הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. בבקשה מבוקשת בניה בהינף אחד להשלמת הבניין. בשלב דיון ראשון מבחינת השטחים המוצעים מול השטחים המותרים התקבלה יתרה של כ- 33 מ"ר, דהיינו קיימת שלביות בבקשה ונותר שטח לניצול עתידי. היות וכך נדרש לצאת לפרסום הקלה אודות אי עמידה בהוראה זו או לחילופין להציע את כל השטח המותר בבקשה. לאחר ביצוע הנדרש ע"פ סעיף נסיגות ניתן יהיה לוודא את הצורך בפרסום אודות השלביות. לאחר החלטת הוועדה התקבלה אכן הרמוניקה מתוקנת המציע ניצול מירבי של השטח המותר מכח התב"ע וע"כ לא נדרשים בהקלה אודות שלביות היות ולא מתקבלת שלביות. ראה ההתייחסות לנושא גם בסעיף שטחי בניה. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' קומות : מספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יהיה לפי נספח הבינוי. ** מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות בכל חתך + 5 קומות בחתך המכיל את השטח המיועד לאטימה בקומת הקרקע.		

בהרמוניקה שנידונה בוועדה ניתן לראות כי ע"פ חתך ב-ב שקומה ד' במפלס 12.48+ איננה עומד בהנחיות אלו והתכנון המוצע יוצר 5 קומות בחתך. מעבר לכך נושא הדירוגים מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ע"כ ע"ב נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בקומה זו ולוודא עמידה ב- 4 קומות בחתך. לאחר החלטת הוועדה התקבלה הרמוניקה מתוקנת הכוללת צמצום בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי ובכך מתקבלת עמידה במס' הקומות. דירוגים : ע"פ סעיף סטיה ניכרת: " הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת" דהיינו ע"פ נספח הבינוי מתאפשרת נסיגה בבינוי בקומה ד' בלבד. בפתיחת הליך הבקשה ע"ב מציע נסיגה גם בקומה ב' ו-ג'. נסיגות אלו מהוות סטיה ניכרת ויש להשלימן בהתאם לנספח הבינוי. כמובן יש לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. לאחר תיקון הבקשה הגיש ע"ב תכנית בה בקומות ב' ו-ג' מוצעות מרפסות מקורות לחלוטין כאשר קירוי המרפסות לכאורה איננו בנסיגה, אך מבחינה מעמיקה מתקבל כי עדיין קיר המבנה הינו בנסיגה. נשלחה התייעצות ללשכה המשפטית לקבלת חו"ד באם הנסיגות בתב"ע מתייחסות לנסיגה בקירות המבנה או בקירוי. חו"ד שהתקבלה להלן : "...נספח הבינוי מציג דירוגים בקומה העליונה. הבקשה מציעה נסיגה שיוצרת דירוג בקירות בקומות ב' ו-ג' ואינה משנה את הדירוגים בקומה העליונה הקבועים בנספח הבינוי. מבחינה תכנונית המוצע מהווה פתרון תכנוני ראוי ויוצר חזית אחידה. תכנית 14407 קבעה סעיף סטיה ניכרת בזו הלשון: "הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת...". מאחר והמוצע בבקשה אינו משנה את הדירוגים שנקבעו בנספח הבינוי, אין מניעה לאשר את הדירוגים המוצעים בקומות ב' ו-ג'."		

חוו"ד מצויה בתהליך הבקשה אשר במערכת. מעבר לכך קומה ד' צומצמה ותואמת את הנסיגה המותרת מכח הנספח. ש. עיקרי : היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מקורה יחשב עיקרי. ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטח עיקרי : סה"כ שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 924.13 מ"ר בהליך פתיחת הבקשה סה"כ שטח קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת : 890.80 מ"ר 890.80 > 924.13 מ"ר, התקבלה עמידה בשטח עיקרי מעל הקרקע. קיימת יתרה בסה"כ של כ- 33 מ"ר היות וקיים סעיף שלביות ביצוע בהוראות התכנית נדרש ע"ב לצאת לפרסום הקלה אודות אי עמידה בהוראה זו או לחילופין להציע את כל השטח המותר בבקשה. מעבר לכך יש לחשב עובי קיר 27 ס"מ, יש לוודא עמידה בחישוב עובי הקיר בכלל המבנה. ע"ב תיקן את ההרמוניקה וכעת סה"כ שטח מוצע + קיים : 919.80 מ"ר > 924.13 (יתרה של כ- 4.33 מ"ר) מתקבלת יתרה מזערית ביחס לשטח המותר, אשר איננה יוצרת שלביות וכעת מתקבלת עמידה בסעיף השלביות. יצויין כי הגדלת השטח המוצע הינה כתוצאה מקירוי מרפסות אשר מגיע כפתרון לנושא הנסיגות שפורט לעיל. שטח שירות : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטח שירות : סה"כ שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת : 125.76 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת : 92.124 מ"ר 124.92 < 125.76 מ"ר, קימת עמידה בשטח השירות המוצעים.		

מרפסות גג : בפתיחת הליך הבקשה מרפסת גג המוצעת בקומה ב' מהווה סטיה ניכרת היות ויוצרת דירוג אשר אינו מתאפשר מכח סעיף סטיה ניכרת. ע"ב נדרש להסירה מהבקשה ולהתאים דירוגים ע"פ נספח. בוצע כנדרש. מעלית : ע"ב פנה לבוחן בתהליך בחינת הבקשה וציין כי יתכן וירצו להוסיף לבקשה מעלית עבור הנגשה מירבית של הדירות. היות והבקשה היתה לדחיה במתכונת ניתן יהיה להוסיף את המעלית לאחר הדיון. יצוין כי במידה ויידרש תשלח הבקשה לפרסום נוסף, והשלמת תנאים נדרשים. לאחר קבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת תוספת מעלית. המעלית מוצעת בתחום קווי הבניין מכח תכנית 5022 + 5022 א' אשר התב"ע הנוכחית כפופה אליה. על המעלית לעמוד בת"י הנדרש. ע"פ טופס 19 הסרוק בא.א קיימים בעלים יחידים לחלקה. היות וכאמור המעלית איננה חורגת מקו בניין ויש בעלים יחיד לחלקה לא נדרשים בביצוע הליך פרסומי נוסף. בניה ואטימה : ע"פ סעיף 4.12 ח. : הבניה המסומנת בנספח 1 לאטימה תאטם כתנאי למתן היתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד לאטימה ועל חשבונם. מודגש בזאת כי הפתחים בשטח זה יאטמו באופן מוחלט ע"י סגירתם בבטון, אי ביצוע האטימה באופן זה יהווה סטיה ניכרת. כל שינוי במסומן לאטימה יהווה סטיה ניכרת. התקבל סימון אטימה בבטון בכל הפתחים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה.		

כתנאי למתן היתר יש לקבל דוח פיקוח אודות ביצוע האטימה כנדרש, הוסף תנאי במערכת. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. מי נגר : ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2. י : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים עבור חלחול מי נגר." הוגשה סכמה וחישוב אך לא מובן האם הסכמה אכן מורידה את שטחי ההפקעה ומחשבת את 20% הנדרשים משטח החלקה שנותר. כמו כן ע"פ תכנית פיתוח ניראים שטחים המוצעים בריצוף, שטחים אלו לכאורה אינם חדירים. יש להשלים סעיף זה במלואו. התקבל חישוב לשטחים חדירים מים אשר הינם בשיעור של 45.57% דהיינו < מ-20% הנדרשים. קיימת עמידה בסעיף הנדרש. תכסית – ע"פ טבלה 5 התכסית הנדרשת הינה 36%. ע"פ חישוב שהגיש ע"ב תכסית הינה 36.94% קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס עיר על ע"ב להציג את המערכות על הגג החדש בהתאם להוראות התכנית. בדיקת בעלויות : בהתאם לנוהל הבעלויות החדש הבקשה נדרשה בבדיקה חוזרת. ע"פ הערה במערכת שנרשמה ע"י גב' אני פירו :		

הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024 אין מניעה להמשיך בבדיקת הבקשה תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 26/04/2024 ע"י כהן איתמר. נוספה הערה : ראדון- יש לעלות את צינור פליטת הראדון לגג הגבוה על פי התכנית המוצעת . מיזוג- יש למקם את מיקום המעבים על הגג / מסתור לפי התכנית המוצעת . שפי"ע -התקבל אישור בתאריך 07/05/2024 ע"י ענבל כהנה נוספה הערה : יש להטמיע תכנית מדידה מתוקנת במסמכי התכנית לאחר וועדה מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 16/05/2024 ע"י חמארשה דאנא נוספה הערה : תנאי להיתר הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הרחבת דרך לאורך המגרש לפי תב"ע מס' 14407 סעיף תקנן מס' 2. ד.2. 4.1 אישור האגף הסופי . הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 24/07/2024 ע"י זבריקו בת אל. יצויין כי החניות המוצעות כעת תואמות את אישור הסדרי תנועה. אגף תברואה- התקבל אישור מתאריך 05/05/2024 ע"י מזרחי שני. נוספה הערה : קיימת מכולה יש צורך בהשתתפות בעגלה 1 בנפח 350 ליטר . נדרש להציע מיקום לאצירת אשפה. -התקבל אישור מונל כץ אשר מבטל את הצורך בהשתתפות, האישור סרוק בא.א של הבקשה.		
	30/03/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות

התיק מובא לדחיה במתכונת היות וקיימת סטיה ניכרת בנושא הדירוגים המוצעים. כמו כן קיימת אי עמידה בנושא השלביות ללא פרסום הקלה. יצוין כי במידה וע"ב ירצה להוסיף מעלית הבקשה תידרש לפרסום חוזר. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : סטיה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2.4 (ט) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת מס' יח"ד מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול המגרש וקו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. האטימה המסומנת בנספח הבינוי הינה מחייבת, כל שינוי במסומן לאטימה בנספח הבינוי יהווה סטיה ניכרת. הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת. קיימת סטיה ניכרת בדירוגים המוצעים, ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7 הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. בבקשה מבוקשת בניה בהינף אחד להשלמת הבניין. אך מבחינת השטחים המוצעים מול השטחים המותרים מתקבלת יתרה של כ- 33 מ"ר, דהיינו קיימת שלביות בבקשה ונותר שטח לניצול עתידי. היות וכך יש לצאת לפרסום הקלה אודות אי עמידה בהוראה זו או לחילופין להציע את כל השטח המותר בבקשה. לאחר ביצוע הנדרש ע"פ סעיף נסיגות ניתן יהיה לוודא את הצורך בפרסום אודות השלביות. מס' קומות / דירוגים :	במתכונת המוצעת

ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' קומות : מספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יהיה לפי נספח הבינוי. ** מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות בכל חתך + 5 קומות בחתך המכיל את השטח המיועד לאטימה בקומת הקרקע. ע"פ חתך ב-ב ניתן לראות כי קומה ד' במפלס +12.48 איננה עומד בהנחיות אלו והתכנון המוצע יוצר 5 קומות בחתך. מעבר לזה נושא הדירוגים מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ע"כ נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בקומה זו ולוודא עמידה ב-4 קומות בחתך. שטחי בניה : ש. עיקרי : היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מקורה יחשב עיקרי. ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטח עיקרי : סה"כ שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 924.13 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת : 890.80 מ"ר 890.80 > 924.13 מ"ר, קיימת עמידה בשטח עיקרי מעל הקרקע. קיימת יתרה בסה"כ של כ- 33 מ"ר היות וקיים סעיף שלביות ביצוע בהוראות התכנית יש לצאת לפרסום הקלה אודות אי עמידה בהוראה זו או לחילופין להציע את כל השטח המותר בבקשה. מעבר לכך יש לחשב עובי קיר 27 ס"מ, יש לוודא עמידה בחישוב עובי הקיר בכלל המבנה. דירוגים : ע"פ סעיף סטיה ניכרת : " הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת" דהיינו ע"פ נספח הבינוי מתאפשרת נסיגה בבינוי בקומה ד' בלבד. ע"ב מציע נסיגה גם בקומה ב' ו-ג'. נסיגות אלו מהוות סטיה ניכרת ויש להשלימם בהתאם לנספח הבינוי.		

כמובן יש לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. מרפסות גג : מרפסת גג המוצעת בקומה ב' מהווה סטיה ניכרת היות ויוצרת דירוג אשר אינו מתאפשר מכח סעיף סטיה ניכרת. יש להסירה מהבקשה ולהתאים דירוגים ע"פ נספח. מעלית : ע"ב פנה לבוחן בתהליך בחינת הבקשה וציין כי יתכן וירצו להוסיף לבקשה מעלית עבור הנגשה מירבית של הדירות. היות והבקשה הינה לדחיה במתכונת ניתן יהיה להוסיף את המעלית לאחר הדיון. יצוין כי במידה ויידרש תשלח הבקשה לפרסום נוסף, והשלמת תנאים נדרשים. בניה ואטימה : ע"פ סעיף 4.12 ח. : הבניה המסומנת בנספח 1 לאטימה תאטם כתנאי למתן היתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד לאטימה ועל חשבונם מודגש בזאת כי הפתחים בשטח זה יאטמו באופן מוחלט ע"י סגירתם בבטון, אי ביצוע האטימה באופן זה יהווה סטיה ניכרת. כל שינוי במסומן לאטימה יהווה סטיה ניכרת. כתנאי למתן היתר יש לקבל דוח פיקוח אודות ביצוע האטימה כנדרש, הוסף תנאי במערכת. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. מי נגר :		

ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2. י : "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים עבור חלחול מי נגר." הוגשה סכמה וחישוב אך לא מובן האם הסכמה אכן מורידה את שטחי ההפקעה ומחשבת את 20% הנדרשים משטח החלקה שנותר. כמו כן ע"פ תכנית פיתוח ניראים שטחים המוצעים בריצוף, שטחים אלו לכאורה אינם חדירים. יש להשלים סעיף זה במלואו. קולטי שמש על הגג : בגגות שטחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס עיר על ע"ב להציג את המערכות על הגג החדש בהתאם להוראות התכנית. תנאים לדין : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 26/04/2024 ע"י כהן איתמר. נוספה הערה : ראדון- יש לעלות את צינור פליטת הראדון לגג הגבוה על פי התכנית המוצעת . מיזוג- יש למקם את מיקום המעבים על הגג / מסתור לפי התכנית המוצעת . שפי"ע-התקבל אישור בתאריך 07/05/2024 ע"י ענבל כהנה נוספה הערה : יש להטמיע תכנית מדידה מתוקנת במסמכי התכנית לאחר וועדה מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 16/05/2024 ע"י חמארשה דאנא נוספה הערה : תנאי להיתר הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הרחבת דרך לאורך המגרש לפי תב"ע מס' 14407 סעיף תקנן מס' 2.2. ד.2. 4.1 אישור האגף הסופי .		

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 24/07/2024 ע"י זביריקו בת אל. יצויין כי החניות המוצעות אינן תואמות את המאשרות, יש להתאים או לקבל אישור הסדרי תנועה מחדש. אגף תברואה- התקבל אישור מתאריך 05/05/2024 ע"י מזרחי שני. נוספה הערה : קיימת מכולה יש צורך בהשתתפות בעגלה 1 בנפח 350 ליטר . נדרש להציע מיקום לאצירת אשפה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחיה במתכונת היות וקיימת סטיה ניכרת בנושא הדירוגים המוצעים. כמו כן קיימת אי עמידה בנושא השלביות ללא פרסום הקלה. יצויין כי במידה וע"ב ירצה להוסיף מעלית הבקשה תידרש לפרסום חוזר. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2 4 (ט) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטייה ניכרת מס' יח"ד מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת	10/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול המגרש וקו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. האטימה המסומנת בנספח הבינוי הינה מחייבת, כל שינוי במסומן לאטימה בנספח הבינוי יהווה סטיה ניכרת. הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת. קיימת סטיה ניכרת בדירוגים המוצעים, ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7 הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. בבקשה מבוקשת בניה בהינף אחד להשלמת הבניין. אך מבחינת השטחים המוצעים מול השטחים המותרים מתקבלת יתרה של כ- 33 מ"ר, דהיינו קיימת שלביות בבקשה ונותר שטח לניצול עתידי. היות וכך יש לצאת לפרסום הקלה אודות אי עמידה בהוראה זו או לחילופין להציע את כל השטח המותר בבקשה. לאחר ביצוע הנדרש ע"פ סעיף נסיגות ניתן יהיה לוודא את הצורך בפרסום אודות השלביות. מס' קומות / דירוגים : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' קומות : מספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יהיה לפי נספח הבינוי. ** מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות בכל חתך + 5 קומות בחתך המכיל את השטח המיועד לאטימה בקומת הקרקע. ע"פ חתך ב-ב ניתן לראות כי קומה ד' במפלס +12.48 איננה עומד בהנחיות אלו והתכנון המוצע יוצר 5 קומות בחתך. מעבר לזה נושא הדירוגים מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ע"כ נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בקומה זו ולוודא עמידה ב- 4 קומות בחתך. שטחי בניה :		

ש. עיקרי : היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מקורה יחשב עיקרי. ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטח עיקרי : סה"כ שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 924.13 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת : 890.80 מ"ר 890.80 > 924.13 מ"ר, קיימת עמידה בשטח עיקרי מעל הקרקע. קיימת יתרה בסה"כ של כ- 33 מ"ר היות וקיים סעיף שלביות ביצוע בהוראות התכנית יש לצאת לפרסום הקלה אודות אי עמידה בהוראה זו או לחילופין להציע את כל השטח המותר בבקשה. מעבר לכך יש לחשב עובי קיר 27 ס"מ, יש לוודא עמידה בחישוב עובי הקיר בכלל המבנה. דירוגים : ע"פ סעיף סטיה ניכרת: " הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת" דהיינו ע"פ נספח הבינוי מתאפשרת נסיגה בבינוי בקומה ד' בלבד. ע"ב מציע נסיגה גם בקומה ב' ו-ג'. נסיגות אלו מהוות סטיה ניכרת ויש להשלימן בהתאם לנספח הבינוי. כמובן יש לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. מרפסות גג : מרפסת גג המוצעת בקומה ב' מהווה סטיה ניכרת היות ויוצרת דירוג אשר אינו מתאפשר מכח סעיף סטיה ניכרת. יש להסירה מהבקשה ולהתאים דירוגים ע"פ נספח. מעלית : ע"ב פנה לבוחן בתהליך בחינת הבקשה וציין כי יתכן וירצו להוסיף לבקשה מעלית עבור הנגשה מירבית של הדירות.		

היות והבקשה הינה לדחיה במתכונת ניתן יהיה להוסיף את המעלית לאחר הדיון. יצוין כי במידה ויידרש תשלח הבקשה לפרסום נוסף, והשלמת תנאים נדרשים. בניה ואטימה : ע"פ סעיף 4.12.ח : הבניה המסומנת בנספח 1 לאטימה תאטם כתנאי למתן היתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד לאטימה ועל חשבונם מודגש בזאת כי הפתחים בשטח זה יאטמו באופן מוחלט ע"י סגירתם בבטון, אי ביצוע האטימה באופן זה יהווה סטיה ניכרת. כל שינוי במסומן לאטימה יהווה סטיה ניכרת. כתנאי למתן היתר יש לקבל דוח פיקוח אודות ביצוע האטימה כנדרש, הוסף תנאי במערכת. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. מי נגר : ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2. י : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים עבור חלחול מי נגר." הוגשה סכמה וחישוב אך לא מובן האם הסכמה אכן מורידה את שטחי ההפקעה ומחשבת את 20% הנדרשים משטח החלקה שנותר. כמו כן ע"פ תכנית פיתוח ניראים שטחים המוצעים בריצוף, שטחים אלו לכאורה אינם חדירים. יש להשלים סעיף זה במלואו. קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס עיר על ע"ב להציג את המערכות על הגג החדש בהתאם להוראות		

התכנית. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 26/04/2024 ע"י כהן איתמר. נוספה הערה : ראדון- יש לעלות את צינור פליטת הראדון לגג הגבוה על פי התכנית המוצעת . מיזוג- יש למקם את מיקום המעבים על הגג / מסתור לפי התכנית המוצעת . שפייע-התקבל אישור בתאריך 07/05/2024 ע"י ענבל כהנה נוספה הערה : יש להטמיע תכנית מדידה מתוקנת במסמכי התכנית לאחר וועדה מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 16/05/2024 ע"י חמארשה דאנא נוספה הערה : תנאי להיתר הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הרחבת דרך לאורך המגרש לפי תב"ע מס' 14407 סעיף תקנן מס' 2. ד.2. 4.1 אישור האגף הסופי . הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 24/07/2024 ע"י זבריקו בת אל. יצויין כי החניות המוצעות אינן תואמות את המאושרות, יש להתאים או לקבל אישור הסדרי תנועה מחדש. אגף תברואה- התקבל אישור מתאריך 05/05/2024 ע"י מזרחי שני. נוספה הערה : קיימת מכולה יש צורך בהשתתפות בעגלה 1 בנפח 350 ליטר . נדרש להציע מיקום לאצירת אשפה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14407 תחילת תוקף : 20/12/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית : 14407 תחילת תוקף : 20/12/2014 בסמכות מחוזית. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2 (ט) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת מס' יח"ד מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול המגרש וקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. האטימה המסומנת בנספח הבינוי הינה מחייבת, כל שינוי במסומן לאטימה בנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת. הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת. קיימת סטייה ניכרת בדירוגים המוצעים, ראה הרחבה מטה	05/01/2025	חוות דעת תכנונית

בסעיפים הרלוונטים. נספח בינוי : קיים נספח בקנ"מ 1: 100 הנספח מחייב חלקית לעניין קוי בניין, מס' קומות, מס' יח"ד גובה בניין מירבי, דרוגים ואטימות ע"פ נספח הבינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1: 250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7 הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. בבקשה מבוקשת בניה בהינף אחד להשלמת הבניין. אך מבחינת השטחים המוצעים מול השטחים המותרים מתקבלת יתרה של כ- 33 מ"ר, דהיינו קיימת שלביות בבקשה ונותר שטח לניצול עתידי. היות וכך יש לצאת לפרסום הקלה אודות אי עמידה בהוראה זו או לחילופין להציע את כל השטח המותר בבקשה. לאחר ביצוע הנדרש ע"פ סעיף נסיגות ניתן יהיה לוודא את הצורך בפרסום אודות השלביות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5910 שהוגש מיום 11/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני . ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. היות וסעיף סטיה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין . המוצע אינו חורג מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות / דירוגים : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' קומות :		

מספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת יהיה לפי נספח הבינוי. ** מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות בכל חתך + 5 קומות בחתך המכיל את השטח המיועד לאטימה בקומות הקרקע. ע"פ חתך ב-ב ניתן לראות כי קומה ד' במפלס +12.48 איננה עומד בהנחיות אלו והתכנון המוצע יוצר 5 קומות בחתך. מעבר לזה נושא הדירוגים מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ע"כ נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בקומה זו ולוודא עמידה ב-4 קומות בחתך. מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 7 יח"ד . סעיף סטיה ניכרת מעגן את נושא יח"ד וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. בבקשה מוצעים 5 יח"ד, וזאת בשונה מנספח הבינוי. היות ואין חריגה מהמותר בטבלה 5 קיימת עמידה במס' יח"ד . גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 + הערה (1) לעניין גובה בניין : גובה מבנה +15.60 מ' מעל גובה זה יותר בנית מעקה בגובה תקני, חדר יציאה לגג וחדר מכונות עד לגובה +18.46. כמו כן ענין גובה הבניין מעוגן בסעיף סטיה ניכרת, וכל שינוי מהגובה המצויין בנספח הבינוי יהווה סטיה ניכרת. מפלס מעקה מרפסת הגג העליונה אינו תואם את נספח הבינוי אך לא מדובר בגובה הבניה המירבי, וככל וגובה הבניה המירבי תואם את נספח הבינוי והוראות התכנית במפלס +18.46 הבקשה עומדת בהוראות הנדרשות לעניין גובה הבניין. שטחי בניה :		

ש. עיקרי : היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מקורה יחשב עיקרי. ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטח עיקרי : סה"כ שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 924.13 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת : 890.80 מ"ר 890.80 > 924.13 מ"ר, קיימת עמידה בשטח עיקרי מעל הקרקע. קיימת יתרה בסה"כ של כ- 33 מ"ר היות וקיים סעיף שלביות ביצוע בהוראות התכנית יש לצאת לפרסום הקלה אודות אי עמידה בהוראה זו או לחילופין להציע את כל השטח המותר בבקשה. מעבר לכך יש לחשב עובי קיר 27 ס"מ, יש לוודא עמידה בחישוב עובי הקיר בכלל המבנה. ש. שירות : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטח שירות : סה"כ שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת : 125.76 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת : 124 מ"ר 124 > 125.76 מ"ר, קיימת עמידה בשטח השירות המוצעים. ממ"ד : מוצע ממ"ד אחד עבור כל יח"ד מוצעת. שטח הממ"ד נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. יצוין כי בקומת הכניסה מוצג ממ"ד אשר חלקו מחושב כשטח עיקרי קיים וחלקו מחושב בשטח עיקרי מוצע. כאמור ממ"ד ניתן לחשב במניין שטחי השירות אך היות וניראה כי קיים חוסר בשטחי שירות אין מניעה לחשב את הממ"ד כעיקרי. דירוגים : ע"פ סעיף סטיה ניכרת : " הדירוגים בנספח הבינוי הינם מחייבים		

וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת" דהיינו ע"פ נספח הבינוי מתאפשרת נסיגה בבינוי בקומה ד' בלבד. ע"ב מציע נסיגה גם בקומה ב' ו-ג'. נסיגות אלו מהוות סטיה ניכרת ויש להשלימן בהתאם לנספח הבינוי. כמובן יש לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. מרפסות גג : מרפסת גג המוצעת בקומה ב' מהווה סטיה ניכרת היות ויוצרת דירוג אשר אינו מתאפשר מכח סעיף סטיה ניכרת. יש להסירה מהבקשה ולהתאים דירוגים ע"פ נספח. מעלית : ע"ב פנה לבוחן בתהליך בחינת הבקשה וציין כי יתכן וירצו להוסיף לבקשה מעלית עבור הנגשה מירבית של הדירות. היות והבקשה הינה לדחיה במתכונת ניתן יהיה להוסיף את המעלית לאחר הדיון. יצוין כי במידה ויידרש תשלח הבקשה לפרסום נוסף, והשלמת תנאים נדרשים. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים/ תמ"א 38 : ע"פ סעיף 4.1.2 יא : "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות... נדרש 1. הגשת חו"ד בדבר הצורך בחיזוק המבנה... 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל בקרה הנדסית..." כאמור קיים היתר בניה משנת 2000. בניה ואטימה : ע"פ סעיף 4.12 ח. : הבניה המסומנת בנספח 1 לאטימה תאטם כתנאי למתן היתר		

ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד לאטימה ועל חשבונם מודגש בזאת כי הפתחים בשטח זה יאטמו באופן מוחלט ע"י סגירתם בבטון, אי ביצוע האטימה באופן זה יהווה סטיה ניכרת. כל שינוי במסומן לאטימה יהווה סטיה ניכרת. כתנאי למתן היתר יש לקבל דוח פיקוח אודות ביצוע האטימה כנדרש, הוסף תנאי במערכת. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 4.1.2 (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. מצויין סוג החיפוי וקיימת עמידה בהוראה זו. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. מי נגר : ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2. י : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים עבור חלחול מי נגר." הוגשה סכמה וחישוב אך לא מובן האם הסכמה אכן מורידה את שטחי ההפקעה ומחשבת את 20% הנדרשים משטח החלקה שנותר. כמו כן ע"פ תכנית פיתוח ניראים שטחים המוצעים בריצוף, שטחים אלו לכאורה אינם חדירים יש להשלים סעיף זה במלואו. פסולת בנין : ע"פ סעיף 4.1.2 (ג) יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה- התקבל אישור איכות הסביבה.		

קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס עיר על ע"ב להציג את המערכות על הגג החדש בהתאם להוראות התכנית. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 26/04/2024 ע"י כהן איתמר. נוספה הערה : ראדון- יש לעלות את צינור פליטת הראדון לגג הגבוה על פי התכנית המוצעת . מיזוג- יש למקם את מיקום המעבים על הגג / מסתור לפי התכנית המוצעת . שפ"ע -התקבל אישור בתאריך 07/05/2024 ע"י ענבל כהנה נוספה הערה : יש להטמיע תכנית מדידה מתוקנת במסמכי התכנית לאחר וועדה מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 16/05/2024 ע"י חמארשה דאנא נוספה הערה : תנאי להיתר הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הרחבת דרך לאורך המגרש לפי תב"ע מס ' 14407 סעיף תקן מס ' 2. ד.2. 4.1 אישור האגף הסופי . הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 24/07/2024 ע"י זבריקו בת אל. יצויין כי החניות המוצעות אינן תואמות את המאשרות, יש להתאים או לקבל אישור הסדרי תנועה מחדש. אגף תברואה- התקבל אישור מתאריך 05/05/2024 ע"י מזרחי שני.		

נוספה הערה : קיימת מכולה יש צורך בהשתתפות בעגלה 1 בנפח 350 ליטר התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	יהיה רישום התצ"ר.	11
	קבלת דוח פיקוח אודות ביצוע האטימה הנדרשת מכח סעיף 4.12. ח בהוראות התכנית	12
	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הרחבת הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה (ע"פ הוראות התב"ע סעיף חניה)	13
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	14
	אישור מחלקת כלכלה אורבנית לעניין ביצוע זיקת ההנאה למעבר רכב לחלקה הצמודה מצפון וכן ההפקעה לדרך.	15
	רישום הערת אזהרה כולל לזיקת הנאה לרכב וזיקת הנאה להולכי רגל	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

נוספו תנאים לקבלת היתר :

בניה ואטימה :

ע"פ סעיף 4.12.ח :

הבניה המסומנת בנספח 1 לאטימה תאטם כתנאי למתן היתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד לאטימה ועל חשבונם.

מודגש בזאת כי הפתחים בשטח זה יאטמו באופן מוחלט ע"י סגירתם בבטון, אי ביצוע האטימה באופן זה יהווה סטיה ניכרת.

כל שינוי במסומן לאטימה יהווה סטיה ניכרת.

התקבל סימון אטימה בבטון בכל הפתחים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה.

כתנאי למתן היתר יש לקבל דוח פיקוח אודות ביצוע האטימה כנדרש, הוסף תנאי במערכת.

תצ"ר:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1981/0005.05</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	העברת שטח מדירה 18 לדירה 19
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בניטה אלירם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	אדריכל בילאל אבו אלחוף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

גנרל פייר קניג 6 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30198	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1969	תחילת תוקף	04/03/1976	57	אזור מגורים 1..	1700

תאור הבקשה

מצב קיים :

מדובר בניין בעל 3 כניסות אשר בו 4 קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע :

קומה א' +2.80

מוצע העברת שטח מדירה מס' 17 משפ' מזרחי לטובת דירה 16 משפ' רבי

קומה ב' +5.60

מוצע העברת שטח מדירה מס' 18 משפ' בניטה לטובת דירה 19 משפ' אביר

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 10/10/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 40.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ משלוח הודעות תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה b דברי הסבר מקדימים : מחיפוש אחר תיק מידע בבקשה עולה כי לא קיים תיק בארכיב קווי בניין ואף לא בצרופות הבקשה / א.א. מברור הנושא מול ר"צ מתקבל כי במהות הבקשה אין צורך בתיק מידע. היות וכך התבצע בדיקה ע"פ דקירה ממערכת ה- gis עבור קבלת התכניות החלות בחלקה. יש לוודא מול מחלקת מידע כי התב"ע החלה בחלקה אכן הינה 1969 ע"פ דקירה במערכת ה- gis. וזאת כתנאי למעבר לגורמים. ניתן לקבל את התיחסותם גם במייל.

תימוכין קנינים : יש להשלים תיקון טפסים ע"פ הנדרש ע"ג הרמוניקה b וזאת כתנאי לגורמים ע"מ שלא לעכב את הבקשה. טופס העברת שטח ממשפ' מזרחי למשפ' רבי טופס צירוף מבקשים כולל משפ' מזרחי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1969 תחילת תוקף : 04/03/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. דברי הסבר : התיק נידון ברות רישוי מתאריך 15/12/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. מהות הבקשה הינה העברת שטח מדירה לדירה כאשר מדובר בסה"כ ב- 4 יח"ד. קומה א' +2.80 מוצע העברת שטח מדירה מס' 17 משפ' מזרחי לטובת דירה 16 משפ' רבי וקומה ב' +5.60 מוצע העברת שטח מדירה מס' 18 משפ' בניטה לטובת דירה 19 משפ' אביר אודות מהות בקשה זו בהליך פתיחת הבקשה לא התקבלו התימוכין הקנינים הנדרשים וכן לא התקבל תיק מידע. היות וכך הובא התיק לדחיה במתכונת המוצעת. לאחר קבלת החלטת וועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת כנדרש. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים :	14/09/2025	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר מקדימים : מחיפוש אחר תיק מידע בבקשה עולה כי לא קיים תיק בארכיב קווי בניין ואף לא בצרופות הבקשה / א.א. מברור הנושא מול ר"צ מתקבל כי במהות הבקשה אין צורך בתיק מידע. היות וכך התבצע בדיקה ע"פ דקירה ממערכת ה- gis עבור קבלת התכניות החלות בחלקה. יש לוודא מול מחלקת מידע כי התב"ע החלה בחלקה אכן הינה 1969 ע"פ דקירה במערכת ה- gis. וזאת כתנאי למעבר לגורמים. ניתן לקבל את התיחסותם גם במייל. שטח עיקרי : מוצע העברת שטח עיקרי בסה"כ של 15.03 מ"ר מדירה 17 לדירה 16 מוצע העברת שטח עיקרי בסה"כ של 17.07 מ"ר מדירה 18 לדירה 19 ע"פ החלטת הוועדה נדרש לחשב בחישוב הרבובטי את הדירות הקיימות וכן את השטח המוצע וזאת עבור היטל השבחה. הוגשה הרמוניקה כולל החישוב הרבובטי הנדרש. כמו כן חישוב הדירות הקיימות רלוונטי עובר בחינה של עמידה במינימום שטח לדירה. כאמור חושב כנדרש, מינימום דירה עולה על 33 מ"ר. יצויין כי ע"פ היתר מקורי קיימת מרפסת שירות בדירה מס' 19מו- 17 אשר לא ברור מה דינה היות ולא מצורף חישוב רבובטי. כחלק מהתיקונים התקבל חישוב הדירה כאשר המרפסת מחושבת במנין שטחי מרפסות. תימוכין קנינים : כאמור מהות הבקשה הינה העברת שטח מדירה לדירה כאשר מדובר בסה"כ ב- 4 יח"ד. קומה א' 2.80+ מוצע העברת שטח מדירה מס' 17 משפ' מזרחי לטובת דירה 16 משפ' רבי וקומה ב' 5.60+ מוצע העברת שטח מדירה מס' 18 משפ' בניטה		

לטובת דירה 19 משפ' אביר החתימות שהתקבלו ע"ג טופס 1 בפתיחת הבקשה מכילות אך ורק את בעלי דירות מס' 16 ו- 19 אשר אליהם משוייכת הגדלת הדירה כאשר בעלי הדירות 17 ו- 18 אשר מהן נלקח השטח אינן מוזכרות כלל לא בטופס 1, לא כמבקשים ולא באף מסמך נוסף. לא ניתן לקדם את הבקשה עד להמצאת הסכמה מצד תתי חלקות 17 + 18 וכן צירופם לבקשה כמבקשים היות וכאמור קיימת בבקשה נגיעה בשטח השייך להם. לאחר קבלת החלטת וועדה התקבלה הרמוניקה וטופס 1 הכולל את 4 הדיירים אליהם נוגעת הבקשה. התקבלו המסמכים הנדרשים עבור הוספת מבקש. יש להשלים תיקון טפסים ע"פ הנדרש ע"ג הרמוניקה b וזאת כתנאי לגורמים ע"מ שלא לעכב את הבקשה. טופס העברת שטח ממשפ' מזרחי למשפ' רבי טופס צירוף מבקשים כולל משפ' מזרחי יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b.		
מהות הבקשה הינה העברת שטח מדירה לדירה כאשר מדובר בסה"כ ב- 4 יח"ד. קומה א' 2.80+ מוצע העברת שטח מדירה מס' 17 משפ' מזרחי לטובת דירה 16 משפ' רבי וקומה ב' 5.60+ מוצע העברת שטח מדירה מס' 18 משפ' בניטה לטובת דירה 19 משפ' אביר אודות מהות בקשה זו לא התקבלו התימוכין הקניינים הנדרשים וכן לא התקבל תיק מידע. היות וכך מובא התיק לדחיה במתכונת המוצעת. דברי הסבר מקדימים : מחיפוש אחר תיק מידע בבקשה עולה כי לא קיים תיק בארכיב קווי בניין ואף לא בצרופות הבקשה / א.א. מברור הנושא מול ר"צ מתקבל כי במהות הבקשה אין צורך בתיק מידע.	15/12/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

היות וכך התבצע בדיקה ע"פ דקירה ממערכת ה- gis עבור קבלת התכניות החלות בחלקה. יש לוודא מול מחלקת מידע כי התב"ע החלה בחלקה אכן הינה 1969 ע"פ דקירה במערכת ה- gis. התכניות יפורטו מטה. מעבר לכך לא מובן נושא חתימות המבקשים בבקשה היות והבקשה כוללת העברת שטחים מדירה לדירה כאשר הדירה ממנה נלקחים השטחים איננה מופיעה כמבקש ואף לא חתומה על אף מסמך שהתקבל (טופס 1...). עבור בדיקת הבקשה בשנית נדרש להציג חתימות של בעלי תתי חלקות 17 ו- 18 ע"ג ההרמוניקה וכן לצרף כמבקשים כנדרש היות וכאמור הבקשה נוגעת בשטח שלהם. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 800771 תום תקופת הפקדה 11/09/2022 – רכבת קלה קו סגול 209593 תחילת תוקף 28/01/2017 – רכבת כלה קו ירוק 1969 תחילת תוקף 04/03/1976 תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. שטח עיקרי : מוצע העברת שטח עיקרי בסה"כ של 15.3 מ"ר מדירה 17 לדירה 16 מוצע העברת שטח עיקרי בסה"כ של 16.2 מ"ר מדירה 18 לדירה 19 נדרש לחשב בחישוב הרבובטי את הדירות הקיימות וכן את השטח המוצע וזאת עבור היטל השבחה. כמו כן חישוב הדירות הקיימות רלוונטי עובר בחינה של עמידה במינימום שטח לדירה. יצוין כי ע"פ היתר מקורי קיימת מרפסת שירות בדירה מס' 19מו- 17 אשר לא ברור מה דינה היות ולא מצורף חישוב רבובטי. תימוכין קנינים : כאמור מהות הבקשה הינה העברת שטח מדירה לדירה כאשר		

מדובר בסה"כ ב- 4 יח"ד. קומה א' +2.80 מוצע העברת שטח מדירה מס' 17 משפ' מזרחי לטובת דירה 16 משפ' רבי וקומה ב' +5.60 מוצע העברת שטח מדירה מס' 18 משפ' בניטה לטובת דירה 19 משפ' אביר החתימות שהתקבלו ע"ג טופס 1 בפתיחת הבקשה מכילות אך ורק את בעלי דירות מס' 16 ו- 19 אשר אליהם משוייכת הגדלת הדירה כאשר בעלי הדירות 17 ו- 18 אשר מהן נלקח השטח אינן מוזכרות כלל לא בטופס 1, לא כמבקשים ולא באף מסמך נוסף. לא ניתן לקדם את הבקשה עד להמצאת הסכמה מצד תתי חלקות 17 + 18 וכן צירופם לבקשה כמבקשים היות וכאמור קיימת בבקשה נגיעה בשטח השייך להם. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מהות הבקשה הינה העברת שטח מדירה לדירה כאשר מדובר בסה"כ ב- 4 יח"ד. קומה א' +2.80 מוצע העברת שטח מדירה מס' 17 משפ' מזרחי לטובת דירה 16 משפ' רבי וקומה ב' +5.60 מוצע העברת שטח מדירה מס' 18 משפ' בניטה לטובת דירה 19 משפ' אביר אודות מהות בקשה זו לא התקבלו התימוכין הקנינים הנדרשים וכן לא התקבל תיק מידע. היות וכך מובא התיק לדחיה במתכונת המוצעת. דברי הסבר מקדימים : מחיפוש אחר תיק מידע בבקשה עולה כי לא קיים תיק בארכיב קווי בניין ואף לא בצרופות הבקשה / א.א. מברור הנושא מול ר"צ מתקבל כי במהות הבקשה אין צורך בתיק מידע.	08/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

היות וכך התבצע בדיקה ע"פ דקירה ממערכת ה- gis עבור קבלת התכניות החלות בחלקה. יש לוודא מול מחלקת מידע כי התב"ע החלה בחלקה אכן הינה 1969 ע"פ דקירה במערכת ה- gis. התכניות יפורטו מטה. מעבר לכך לא מובן נושא חתימות המבקשים בבקשה היות והבקשה כוללת העברת שטחים מדירה לדירה כאשר הדירה ממנה נלקחים השטחים איננה מופיעה כמבקש ואף לא חתומה על אף מסמך שהתקבל (טופס 1...). עבור בדיקת הבקשה בשנית נדרש להציג חתימות של בעלי תתי חלקות 17 ו- 18 ע"ג ההרמוניקה וכן לצרף כמבקשים כנדרש היות וכאמור הבקשה נוגעת בשטח שלהם. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 800771 תום תקופת הפקדה 11/09/2022 – רכבת קלה קו סגול 209593 תחילת תוקף 28/01/2017 – רכבת כלה קו ירוק 1969 תחילת תוקף 04/03/1976 תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. שטח עיקרי: מוצע העברת שטח עיקרי בסה"כ של 15.3 מ"ר מדירה 17 לדירה 16 מוצע העברת שטח עיקרי בסה"כ של 16.2 מ"ר מדירה 18 לדירה 19 נדרש לחשב בחישוב הרובוטי את הדירות הקיימות וכן את השטח המוצע וזאת עבור היטל השבחה. כמו כן חישוב הדירות הקיימות רלוונטי עובר בחינה של עמידה במינימום שטח לדירה. יצויין כי ע"פ היתר מקורי קיימת מרפסת שירות בדירה מס' 19מו- 17 אשר לא ברור מה דינה היות ולא מצורף חישוב רובוטי. תימוכין קנינים:		

כאמור מהות הבקשה הינה העברת שטח מדירה לדירה כאשר מדובר בסה"כ ב- 4 יח"ד. קומה א' +2.80 מוצע העברת שטח מדירה מס' 17 משפ' מזרחי לטובת דירה 16 משפ' רבי וקומה ב' +5.60 מוצע העברת שטח מדירה מס' 18 משפ' בניטה לטובת דירה 19 משפ' אביר החתימות שהתקבלו ע"ג טופס 1 בפתיחת הבקשה מכילות אך ורק את בעלי דירות מס' 16 ו- 19 אשר אליהם משוייכת הגדלת הדירה כאשר בעלי הדירות 17 ו- 18 אשר מהן נלקח השטח אינן מוזכרות כלל לא בטופס 1, לא כמבקשים ולא באף מסמך נוסף. לא ניתן לקדם את הבקשה עד להמצאת הסכמה מצד תתי חלקות 17 + 18 וכן צירופם לבקשה כמבקשים היות וכאמור קיימת בבקשה נגיעה בשטח השייך להם. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1969 תחילת תוקף : 04/03/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. דברי הסבר מקדימים : מחיפוש אחר תיק מידע בבקשה עולה כי לא קיים תיק בארכיב קווי בניין ואף לא בצרופות הבקשה / א.א. מברור הנושא מול ר"צ מתקבל כי במהות הבקשה אין צורך בתיק מידע.	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

היות וכך התבצע בדיקה ע"פ דקירה ממערכת ה- gis עבור קבלת התכניות החלות בחלקה. יש לוודא מול מחלקת מידע כי התב"ע החלה בחלקה אכן הינה 1969 ע"פ דקירה במערכת ה- gis. התכניות יפורטו מטה. מעבר לכך לא מובן נושא חתימות המבקשים בבקשה היות והבקשה כוללת העברת שטחים מדירה לדירה כאשר הדירה ממנה נלקחים השטחים איננה מופיעה כמבקש ואף לא חתומה על אף מסמך שהתקבל (טופס 1...). עבור בדיקת הבקשה בשנית נדרש להציג חתימות של בעלי תתי חלקות 17 ו- 18 ע"ג ההרמוניקה וכן לצרפם כמבקשים כנדרש היות וכאמור הבקשה נוגעת בשטח שלהם. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 800771 תום תקופת הפקדה 11/09/2022 – רכבת קלה קו סגול 209593 תחילת תוקף 28/01/2017 – רכבת כלה קו ירוק 1969 תחילת תוקף 04/03/1976 תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. התיחסות לסעיפים המפורטים להנ"ל הינה ע"פ 1969 אליה כפופה הבקשה ולכאורה רלוונטית : סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע.		

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: כאמור לא התקבל תיק מידע וקווי בניין. הבקשה מבוקשת כשינוי פנימי בין דירות קיימות. מס' קומות / יח"ד / גובה: ללא שינוי שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצע העברת שטח עיקרי בסה"כ של 15.3 מ"ר מדירה 17 לדירה 16 מוצע העברת שטח עיקרי בסה"כ של 16.2 מ"ר מדירה 18 לדירה 19 נדרש לחשב בחישוב הרובוטי את הדירות הקיימות וכן את השטח המוצע וזאת עבור היטל השבחה. כמו כן חישוב הדירות הקיימות רלוונטי עובר בחינה של עמידה במינימום שטח לדירה. יצויין כי ע"פ היתר מקורי קיימת מרפסת שירות בדירה מס' 19 מ-17 אשר לא ברור מה דינה היות ולא מצורף חישוב רובוטי. תימוכין קנינים: כאמור מהות הבקשה הינה העברת שטח מדירה לדירה כאשר מדובר בסה"כ ב- 4 יח"ד. קומה א' +2.80 מוצע העברת שטח מדירה מס' 17 משפ' מזרחי לטובת דירה 16 משפ' רבי וקומה ב' +5.60 מוצע העברת שטח מדירה מס' 18 משפ' בניטה לטובת דירה 19 משפ' אביר		

החתימות שהתקבלו ע"ג טופס 1 בפתחת הבקשה מכילות אך ורק את בעלי דירות מס' 16 ו- 19 אשר אליהם משוייכת הגדלת הדירה כאשר בעלי הדירות 17 ו- 18 אשר מהן נלקח השטח אינן מוזכרות כלל לא בטופס 1, לא כמבקשים ולא באף מסמך נוסף. לא ניתן לקדם את הבקשה עד להמצאת הסכמה מצד תתי חלקות 17 + 18 וכן צירופם לבקשה כמבקשים היות וכאמור קיימת בבקשה נגיעה בשטח השייך להם. ש.שירות: לא מוצע בבקשה. נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38: היות ולא ברור מה התב"ע סעיף זה לא נבחן ויבחן בשנית לאחר השלמת החוסרים. יצויין כי מדובר בשינוי פנימי. תנאים לדיון: שימור - התקבל אישור - פטור מתאריך 14/10/2024 ע"י חיה אושרת מרסיאנו התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה	5
	היטל השבחה	6

7	אישור פיקוד העורף הג"א
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור משרד הבריאות
12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
13	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
14	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

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

בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה b

דברי הסבר מקדימים :

מחיפוש אחר תיק מידע בבקשה עולה כי לא קיים תיק בארכיב קווי בניין ואף לא בצרופות הבקשה / א.א.

מברור הנושא מול ר"צ מתקבל כי במהות הבקשה אין צורך בתיק מידע.

היות וכך התבצע בדיקה ע"פ דקירה ממערכת ה- gis עבור קבלת התכניות החלות בחלקה.

יש לוודא מול מחלקת מידע כי התב"ע החלה בחלקה אכן הינה 1969 ע"פ דקירה במערכת ה-gis.

וזאת כתנאי למעבר לגורמים. ניתן לקבל את התיחסותם גם במייל.

תימוכין קנינים :

יש להשלים תיקון טפסים ע"פ הנדרש ע"ג הרמוניקה b וזאת כתנאי לגורמים ע"מ שלא לעכב את הבקשה.

טופס העברת שטח ממשפ' מזרחי למשפ' רבי

טופס צירוף מבקשים כולל משפ' מזרחי

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2012/0259.03</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה לחידוש היתר לתיק מספר 2012/0259.02
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברגיל חיים
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	ין זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גוננים יהושע בן גמלא 4

גוש	חלקה	בשלמות
30004	96	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3195	תחילת תוקף	06/07/1985	96	אזור מגורים 1..	1070

תאור הבקשה

חידוש היתר בתיק 2012/259.02

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	דברי הסבר : מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117076 בתיק רישוי מס' 2012/259.02 אשר תאריך הפקת ההיתר : 09/05/2022 . תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים מתאריך הפקתו. דהיינו תוקף ההיתר פג ביום 09/05/2025

ע"פ הסבר שהתקבל מע"ב לא הייתה אפשרות כלכלית עד כה להתחיל בבניה וכעת ישנה אפשרות ומעוניינים להתחיל לבנות, ראה מיל סרוק בא.א כמו כן קיימת בקשה לחידוש היתר בא.א של הבקשה ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. אין מניעה לאשר עד ליום 09/05/2028		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. דברי הסבר : מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117076 בתיק רישוי מס' 2012/259.02 אשר תאריך הפקת ההיתר : 09/05/2022 . תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים מתאריך הפקתו. דהיינו תוקף ההיתר פג ביום 09/05/2025 ע"פ הסבר שהתקבל מע"ב לא הייתה אפשרות כלכלית עד כה להתחיל בבניה וכעת ישנה אפשרות ומעוניינים להתחיל לבנות, ראה מיל סרוק בא.א כמו כן קיימת בקשה לחידוש היתר בא.א של הבקשה ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.	25/09/2025	חוות דעת תכנונית

09/05/2028	אין מניעה לאשר עד ליום	

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

דברי הסבר :

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117076 בתיק רישוי מס' 2012/259.02

אשר תאריך הפקת ההיתר : 09/05/2022 .

תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים מתאריך הפקתו.

דהיינו תוקף ההיתר פג ביום 09/05/2025

ע"פ הסבר שהתקבל מע"ב לא הייתה אפשרות כלכלית עד כה להתחיל בבניה וכעת ישנה אפשרות ומעוניינים להתחיל לבנות, ראה מיל סרוק בא.א

כמו כן קיימת בקשה לחידוש היתר בא.א של הבקשה

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.

אין מניעה לאשר עד ליום 09/05/2028

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1988/0778.05</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה+ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בדיחי אברהם
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קנאי הגליל 24, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30172	172	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
44565	תחילת תוקף	29/11/1996	68	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר במבנה מגורים ברחוב קנאי הגליל 24, גוננים.

המבנה בן 3 קומות ע"ג קומת מרתף, סה"כ 4 יח"ד.

מבוקש הרחבה ובניית ממ"ד בקומת הקרקע לדירה מס' 1.

נמצא היתר על המבנה מס' 64/812, כמו כן ישנן היתרים לתוספות שהוצאו במהלך השנים מס' 88/778.1 שהופק אך בפועל לא נבנה ומס' 88.778.2 שאכן נבנה.

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 172, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 18/08/2022

מידע קודם

מתאריך		
כל התיקונים הנדרשים תוקנו ובהחלטת וועדה מתאריך 23/02/2025 צוינו כבר כל התיקונים שנדרשו ובוצעו. חלק מהחלטת הוועדה הייתה לבצע משלוח הודעות או להחתיים 100% חתימות שכנים. התקבלו 100% חתימות שכנים לבקשה ובכללם בעל המחסן.	02/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד תיאור הבקשה : נדרש לבצע השלמת משלוח הודעות לתת חלקה 2, בכפוף להצגת נסח טאבו מעודכן. מדובר במבנה מגורים ברחוב קנאי הגליל 24, גוננים. המבנה בן 3 קומות ע"ג קומת מרתף, סה"כ 4 יח"ד. מבוקש הרחבה ובניית ממ"ד בקומת הקרקע לדירה מס' 1. דברי הסבר : - בתאריך 29/01/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון". אישור איכות הסביבה הושלם בתאריך 17/04/2023, וכן בוצעו התיקונים הנדרשים : - בתאריך 23/02/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "משלוח הודעות לפי תקנה 36".	30/09/2025	חוות דעת תכנונית

תימוכין קנייניים- היות ויש שינוי במיקום הבניה המוצעת מפתחת תיק- - 2/3 הסכמות לבניה בשטח משותף- התקבלו חתימות של 3 בעלים מתוך 4 לשינוי המוצע. - תקנה 36 (לאחר החלטת ועדה) או הסכמה פוזיטיבית של כלל דיירי החלקה- תת חלקה מס' 2 לא הסכים לחתום על ההרמוניקה, תנאי להעברה לגורמים יהיה ביצוע משלוח הודעות לבעלים אלו ע"מ לעדכןם בשינוי המוצע. יש להגיש נסח טאבו ממעודכן לבחינה האם אין עוד שינוי בבעלים הקיימים בבניין זה. - הסכמה פוזיטיבית של בעל המחסן שבחצר להריסתו כתנאי לתחילת עבודות- בעל המחסן חתם על ההרמוניקה שבה מוצע בברור המחסן להריסה, כיוון שבפועל הבינוי המוצע מחייב את הריסתו בפועל. * כל התיקונים הנדרשים בוצעו ותואמו מול אגף הרישוי. -כל התיקונים הנדרשים תוקנו ובהחלטת וועדה מתאריך 23/02/2025 צוינו כבר כל התיקונים שנדרשו ובוצעו. חלק מהחלטת הוועדה הייתה לבצע משלוח הודעות או להחתים 100% חתימות שכנים. התקבלו 100% חתימות שכנים לבקשה ובכללם בעל המחסן.		
נדרש לבצע השלמת משלוח הודעות לתת חלקה 2, בכפוף להצגת נסח טאבו מעודכן. הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 29/01/2023 והוחלט לדחות במתכונת לצורך השלמת תנאים דיון. אישור איכות הסביבה הושלם בתאריך 17/04/2023, וכן בוצעו התיקונים הנדרשים :	23/02/2025	דיון ברשות הרישוי : משלוח הודעות לפי תקנה 36

קווי בניין- הבניה המבוקשת ממוקמת בתוך גבולות קווי הבניין כנדרש, ניתן לאשר. שטחי בניה- עפ"י סעיף 10 ו' (1) "שטחי הבניה המרביים בכל החלקות שבתחום התוכנית, למעט האמור בסעיף 2 לעיל יהיו 145 מ"ר לכל דירה (580 מ"ר לכל הבניין)" עפ"י הנתונים שהציג ע"ב : -שטח עיקרי קיים 53.26 מ"ר -שטח עיקרי מוצע 76.92 מ"ר -שטח שירות מוצע 13.03 מ"ר סה"כ שטחי הבניה 130.18 מ"ר, עומד במותר עפ"י הוראות התוכנית, אין מניעה לאשר. יש לסדר את הפרוט הטכני המוצג ע"ג ההרמוניקה, כרגע יש טעות בהצגת הנתונים הטכניים, יש לתקן. ממ"דים- מוצע ממ"ד בדירת המבקש, יש לקבל את אישור הג"א ולהוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה. לחשב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. אין מניעה לאשר. הוראות בניה- עפ"י סעיף 10, יא "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבניין" ע"ב ציין בחזיתות ע"ג ההרמוניקה כי החיפוי המוצע הינו "אבן כדוגמת הקיים", ניתן לאשר. גדרות- ההרמוניקה כוללת פריסת גדרות כנדרש. עפ"י התוכנית סעיף 10, יד "גדרות קירות תמך יהיו באבן לקט או בגדר חיה", יש לציין ע"ג הגדרות המוצעות. התנגדויות בפתיחת הבקשה הוגשה התנגדות אשר הוסרה בהמשך הטיפול		

בבקשה, כרגע הבקשה לא כוללת התנגדויות. תימוכין קנייניים- היות ויש שינוי במיקום הבניה המוצעת מפתחת תיק- - 2/3 הסכמות לבניה בשטח משותף- התקבלו חתימות של 3 בעלים מתוך 4 לשינוי המוצע. - תקנה 36 (לאחר החלטת ועדה) או הסכמה פוזיטיבית של כלל דיירי החלקה- תת חלקה מס' 2 לא הסכים לחתום על ההרמוניקה, תנאי להעברה לגורמים יהיה ביצוע משלוח הודעות לבעלים אלו ע"מ לעדכןם בשינוי המוצע. יש להגיש נסח טאבו ממעודכן לבחינה האם אין עוד שינוי בבעלים הקיימים בבניין זה. - הסכמה פוזיטיבית של בעל המחסן שבחצר להריסתו כתנאי לתחילת עבודות- בעל המחסן חתם על ההרמוניקה שבה מוצע בברור המחסן להריסה, כיוון שבפועל הבינוי המוצע מחייב את הריסתו בפועל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 44565 תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 29/01/2023 והוחלט לדחות במתכונת לצורך השלמת תנאים דיון. אישור איכות הסביבה הושלם בתאריך 17/04/2023, וכן בוצעו התיקונים הנדרשים : קווי בניין-	16/02/2025	חוות דעת תכנונית

הבניה המבוקשת ממוקמת בתוך גבולות קווי הבניין כנדרש, ניתן לאשר. שטחי בניה- עפ"י סעיף 10 ו' (1) "שטחי הבניה המרביים בכל החלקות שבתחום התוכנית, למעט האמור בסעיף 2 לעיל יהיו 145 מ"ר לכל דירה (580 מ"ר לכל הבניין)" עפ"י הנתונים שהציג ע"ב : -שטח עיקרי קיים 53.26 מ"ר -שטח עיקרי מוצע 76.92 מ"ר -שטח שירות מוצע 13.03 מ"ר סה"כ שטחי הבניה 130.18 מ"ר, עומד במותר עפ"י הוראות התוכנית, אין מניעה לאשר. יש לסדר את הפרוט הטכני המוצג ע"ג ההרמוניקה, כרגע יש טעות בהצגת הנתונים הטכניים, יש לתקן. ממ"דים- מוצע ממ"ד בדירת המבקש, יש לקבל את אישור הג"א ולהוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה. לחשב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. אין מניעה לאשר. הוראות בניה- עפ"י סעיף 10, יא "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבניין" ע"ב ציין בחזיתות ע"ג ההרמוניקה כי החיפוי המוצע הינו "אבן כדוגמת הקיים", ניתן לאשר. גדרות- ההרמוניקה כוללת פריסת גדרות כנדרש. עפ"י התוכנית סעיף 10, יד "גדרות קירות תמך יהיו באבן לקט או בגדר חיה", יש לציין ע"ג הגדרות המוצעות. התנגדויות בפתיחת הבקשה הוגשה התנגדות אשר הוסרה בהמשך הטיפול בבקשה, כרגע הבקשה לא כוללת התנגדויות.		

תימוכין קנייניים- היות ויש שינוי במיקום הבניה המוצעת מפתיחת תיק- - 2/3 הסכמות לבניה בשטח משותף- התקבלו חתימות של 3 בעלים מתוך 4 לשינוי המוצע. - תקנה 36 (לאחר החלטת ועדה) או הסכמה פוזיטיבית של כלל דיירי החלקה- תת חלקה מס' 2 לא הסכים לחתום על ההרמוניקה, תנאי להעברה לגורמים יהיה ביצוע משלוח הודעות לבעלים אלו ע"מ לעדכנם בשינוי המוצע. יש להגיש נסח טאבו ממעודכן לבחינה האם אין עוד שינוי בבעלים הקיימים בבניין זה. - הסכמה פוזיטיבית של בעל המחסן שבחצר להריסתו כתנאי לתחילת עבודות- בעל המחסן חתם על ההרמוניקה שבה מוצע בברור המחסן להריסה, כיוון שבפועל הבינוי המוצע מחייב את הריסתו בפועל.		
נדרש לבצע השלמת משלוח הודעות לתת חלקה 2, בכפוף להצגת נסח טאבו מעודכן. הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 29/01/2023 והוחלט לדחות במתכונת לצורך השלמת תנאים דיון. אישור איכות הסביבה הושלם בתאריך 17/04/2023, וכן בוצעו התיקונים הנדרשים : קווי בניין- הבניה המבוקשת ממוקמת בתוך גבולות קווי הבניין כנדרש, ניתן לאשר. שטחי בניה- עפ"י סעיף 10 ו' (1) "שטחי הבניה המרביים בכל החלקות שבתחום התוכנית, למעט האמור בסעיף 2 לעיל יהיו 145 מ"ר לכל דירה (580 מ"ר לכל הבניין)"	16/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

עפ"י הנתונים שהציג ע"ב : -שטח עיקרי קיים 53.26 מ"ר -שטח עיקרי מוצע 76.92 מ"ר -שטח שירות מוצע 13.03 מ"ר סה"כ שטחי הבניה 130.18 מ"ר, עומד במותר עפ"י הוראות התוכנית, אין מניעה לאשר. יש לסדר את הפרוט הטכני המוצג ע"ג ההרמוניקה, כרגע יש טעות בהצגת הנתונים הטכניים, יש לתקן. ממ"דים- מוצע ממ"ד בדירת המבקש, יש לקבל את אישור הג"א ולהוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה. לחשב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. אין מניעה לאשר. הוראות בניה- עפ"י סעיף 10, יא "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבניין" ע"ב ציין בחזיתות ע"ג ההרמוניקה כי החיפוי המוצע הינו "אבן כדוגמת הקיים", ניתן לאשר. גדרות- ההרמוניקה כוללת פריסת גדרות כנדרש. עפ"י התוכנית סעיף 10, יד "גדרות קירות תמך יהיו באבן לקט או בגדר חיה", יש לציין ע"ג הגדרות המוצעות. התנגדויות בפתיחת הבקשה הוגשה התנגדות אשר הוסרה בהמשך הטיפול בבקשה, כרגע הבקשה לא כוללת התנגדויות. תימוכין קנייניים- היות ויש שינוי במיקום הבניה המוצעת מפתיחת תיק- - 2/3 הסכמות לבניה בשטח משותף- התקבלו חתימות של 3 בעלים מתוך 4 לשינוי המוצע.		

- תקנה 36 (לאחר החלטת ועדה) או הסכמה פוזיטיבית של כלל דיירי החלקה- תת חלקה מס' 2 לא הסכים לחתום על ההרמוניקה, תנאי להעברה לגורמים יהיה ביצוע משלוח הודעות לבעלים אלו ע"מ לעדכנם בשינוי המוצע. יש להגיש נסח טאבו ממעודכן לבחינה האם אין עוד שינוי בבעלים הקיימים בבניין זה. - הסכמה פוזיטיבית של בעל המחסן שבחצר להריסתו כתנאי לתחילת עבודות- בעל המחסן חתם על ההרמוניקה שבה מוצע בברור המחסן להריסה, כיוון שבפועל הבינוי המוצע מחייב את הריסתו בפועל.		
לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה וכן תיקונים כפי המפורט להלן : קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/6113.00 שהוגש מיום 19/07/2021 ע"י המחלקה למידע תיכנוני. קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תוכנית המתאר אלא אם צוין אחרת. בחזית צפונית התוספת המוצעת חורגת בכ"ס 10 מקו הבניין, על ע"ב לצמצם כך שיכנס לתוך קווי הבניין במדויק. שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ו(1) "שטחי הבניה המרביים בכל החלקות שבתחום התכנית, למעט האמור בסעיף 2 לעיל יהיו 145 מ"ר לכל דירה (580 מ"ר לכל הבניין)" ע"פ הנתונים שהציג ע"ב : שטח עיקרי קיים 52.57 מ"ר שטח עיקרי מוצע 59.81 מ"ר שטח שירות מוצע 12.64 מ"ר סה"כ שטחי הבניה 125.02 מ"ר, עומד במותר בתכנית ע"כ אין	29/01/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מניעה לאשר. על ע"ב להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה בה יהיה נתון שטחי דירות השכנים, כדי שניתן יהיה לוודא שכל דירות הבניין יחד לא עולות על 580 מ"ר כמותר ע"פ התכנית. הערה: על ע"ב לציין בדירות שלא כלולות בבקשה זו " לא כלול בבקשה " ובמידה ויש עבירות בניה לסמן בצהוב כהריסה. ממדים מוצע ממ"ד בדירת המבקש, יש לקבל את אישור הג"א ולהוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה. לחשב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות הסביבה- בקרה מרחבית – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 23/11/2022 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים" חו"ד בקרה מרחבית אגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 11/09/2022 ; הוראות בניה ע"פ סעיף 10, יא "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבניין" על ע"ב לציין בחזיתות ע"ג ההרמוניקה את סוג האבן הקיימת, וכן בחזיתות המוצעות לכתוב את סוג האבן ולציין שזו "אבן כדוגמת הקיים". גדרות בתכנית פיתוח שטח ישנן גדרות מוצעות וגדרות להריסה, יש לצרף ע"ג ההרמוניקה פריסת גדרות כנדרש. ע"פ התכנית סעיף 10, יד "גדרות קירות תמך יהיו באבן לקט או בגדר חיה", יש לציין ע"ג הגדרות המוצעות.		

עצים ע"פ התכנית סעיף 10, יד "במקום עצים בוגרים שנכרתים לצורך הבניה ישתלו עצים בוגרים בחלקה" בתכנית פיתוח מוצע עץ לעקירה, יש לסמן ע"ג ההרמוניקה מיקום בו יישתל עץ בוגר. התנגדויות הוגש התנגדות ע"י יורשי דירת השכן שבקומה מעל (מסמך ההתנגדות חתום בידי חמשת היורשים) להלן עיקרי הדברים : חסר פירוט בטבלת השטחים ביחס למצב הקיים, וגם חסרה את סכומי השטחים החדשים מוצע חניה שלצורך הקמתה תידרש עקירת עץ, פעולה שטעונה אישור מסתבר כי בהתעלם מקיומו של היתר שקדם- ומהסכם הפשרה שעל בסיסו הוא הוגש וניתן- מציע המבקש, במסגרת בקשת ההיתר, כי בדיוק במקום שיועד, על פי ההיתר שקדם לכבש, תבנינה מדרגות חדשות, היורדות ממפלס הכביש ברחוב קנאי הגליל אל חצר מבקש ההיתר. החניה תחת חלון ביתני ו החלק הצפוני של החניה נוגס בדרך גישה קיימת הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח הסכם פשרה במסגרתו אישרה בעלת הזכויות שקדמה, כי תשקול בחיוב בניית גרם מדרגות ע"י הורינו המנוחים. בצד הפונה לרחוב נתאי הארבלי מתחברת למעשה אל מרפסת המתנגדים הקטנה, מרפסת גדולה שנוצרת מתקרת התוספת בדירת המבקש מוצע להרוס חלקים מחזיתות הבית, ולצד האמור להרוס עמודים תומכים. מדובר בפעולה שתוצאתה האפשרית הינה שקיעות וסדקים בביתנו באופן שיש בו לסכן את יציבות המבנה. המחסן הקל שמוצג להריסה בנוי עוד משנות ה-50, מדובר על מחסן שאיש לא ערער על בנייתו ומיקמו. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי תכנית קווי בניין - נספח מס' 1 תכניות כפופות : התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה כל הוראות תכנית 4565א זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח מפורט אלא רק נספח קווי בניין כללי של כל האזור בו התב"ע חלה.. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/6113.00 שהוגש מיום 19/07/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תוכנית המתאר אלא אם צוין אחרת.	12/01/2023	חוות דעת תכנונית

בחזית צפונית התוספת המוצעת חורגת בכ"ס 10 ס"מ מקו הבניין, על ע"ב לצמצם כך שיכנס לתוך קווי הבניין במדויק. מספר קומות לא רלוונטי לבקשה, אין שינוי במס' הקומות. גבהים ע"פ סעיף 10, ו(1) "גובה קומת מסד למגורים, קומת קרקע וקומה א לא יעלה על 3 מ' כל אחת". גובה תוספת קומה מוצע 2.7 מ', אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור ע"פ סעיף 10, ו(1) "מס יחידות הדיור בכל בנין יהיה 4 יחידות דיור", בבנין קיימות 4 יחידות ולא מבוקש שינוי במס יחידות, ע"כ אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ו(1) "שטחי הבניה המרביים בכל החלקות שבתחום התכנית, למעט האמור בסעיף 2 לעיל יהיו 145 מ"ר לכל דירה (580 מ"ר לכל הבנין)" ע"פ הנתונים שהציג ע"ב: שטח עיקרי קיים 52.57 מ"ר שטח עיקרי מוצע 59.81 מ"ר שטח שירות מוצע 12.64 מ"ר סה"כ שטחי הבניה 125.02 מ"ר, עומד במותר בתכנית ע"כ אין מניעה לאשר.		

על ע"ב להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה בה יהיה נתון שטחי דירות השכנים, כדי שניתן יהיה לוודא שכל דירות הבניין יחד לא עולות על 580 מ"ר כמותר ע"פ התכנית. הערה: על ע"ב לציין בדירות שלא כלולות בבקשה זו " לא כלול בבקשה " ובמידה ויש עבירות בניה לסמן בצהוב כהריסה. ממדים מוצע ממ"ד בדירת המבקש, יש לקבל את אישור הג"א ולהוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה. לחשב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה- בקרה מרחבית – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 23/11/2022 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים" חוו"ד בקרה מרחבית אגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 11/09/2022 ; אישור הסדרי תנועה: יש להציג כתנאי דיון נוסף היות ומבקשים חניה בשטח החלקה כאשר יש לציין שישנה התנגדות לגבי החניה. הוראות בניה ע"פ סעיף 10, יא "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבניין" על ע"ב לציין בחזיתות ע"ג ההרמוניקה את סוג האבן הקיימת, וכן בחזיתות המוצעות לכתוב את סוג האבן ולציין שזו "אבן כדוגמת הקיים". גדרות בתכנית פיתוח שטח ישנן גדרות מוצעות וגדרות להריסה, יש לצרף ע"ג ההרמוניקה פריסת גדרות כנדרש. ע"פ התכנית סעיף 10, יד "גדרות קירות תמך יהיו באבן לקט או בגדר חיה", יש לציין ע"ג הגדרות המוצעות.		

עצים ע"פ התכנית סעיף 10, יד "במקום עצים בוגרים שנכרתים לצורך הבניה ישתלו עצים בוגרים בחלקה" בתכנית פיתוח מוצע עץ לעקירה, יש לסמן ע"ג ההרמוניקה מיקום בו יישתל עץ בוגר. תימוכין קנייניים קיימים הסכמות של 3 מתוך 4 דיירים בחלקה. התנגדויות הוגש התנגדות ע"י יורשי דירת השכן שבקומה מעל (מסמך ההתנגדות חתום בידי חמשת היורשים) להלן עיקרי הדברים : חסר פירוט בטבלת השטחים ביחס למצב הקיים, וגם חסרה את סכומי השטחים החדשים מוצע חניה שלצורך הקמתה תידרש עקירת עץ, פעולה שטעונה אישור מסתבר כי בהתעלם מקיומו של היתר שקדם- ומהסכם הפשרה שעל בסיסו הוא הוגש וניתן- מציע המבקש, במסגרת בקשת ההיתר, כי בדיוק במקום שיועד, על פי ההיתר שקדם לכבש, תבנינה מדרגות חדשות, היורדות ממפלס הכביש ברחוב קנאי הגליל אל חצר מבקש ההיתר. החניה תחת חלון ביתי נו החלק הצפוני של החניה נוגס בדרך גישה קיימת הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח הסכם פשרה במסגרתו אישרה בעלת הזכויות שקדמה, כי תשקול בחיוב בניית גרם מדרגות ע"י הורינו המנוחים. בצד הפונה לרחוב נתאי הארבלי מתחברת למעשה אל מרפסת המתנגדים הקטנה, מרפסת גדולה שנוצרת מתקרת התוספת בדירת המבקש מוצע להרוס חלקים מחזיתות הבית, ולצד האמור להרוס עמודים תומכים. מדובר בפעולה שתוצאתה האפשרית הינה		

שקיעות וסדקים בביתנו באופן שיש בו לסכן את יציבות המבנה. המחסן הקל שמוצג להריסה בנוי עוד משנות ה-50, מדובר על מחסן שאיש לא ערער על בנייתו ומיקמו. חוות דעת אדריכלית התכנון מקובל ומשלים את הבניין הקיים.		
לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה וכן תיקונים כפי המפורט להלן: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/6113.00 שהוגש מיום 19/07/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תוכנית המתאר אלא אם צוין אחרת. בחזית צפונית התוספת המוצעת חורגת בכ"ס 10 ס"מ מקו הבניין, על ע"ב לצמצם כך שיכנס לתוך קווי הבניין במדויק. שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ו(1) "שטחי הבניה המרביים בכל החלקות שבתחום התכנית, למעט האמור בסעיף 2 לעיל יהיו 145 מ"ר לכל דירה (580 מ"ר לכל הבניין)" ע"פ הנתונים שהציג ע"ב:	12/01/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שטח עיקרי קיים 52.57 מ"ר שטח עיקרי מוצע 59.81 מ"ר שטח שירות מוצע 12.64 מ"ר סה"כ שטחי הבניה 125.02 מ"ר, עומד במותר בתכנית ע"כ אין מניעה לאשר. על ע"ב להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה בה יהיה נתון שטחי דירות השכנים, כדי שניתן יהיה לוודא שכל דירות הבניין יחד לא עולות על 580 מ"ר כמותר ע"פ התכנית. הערה: על ע"ב לציין בדירות שלא כלולות בבקשה זו " לא כלול בבקשה " ובמידה ויש עבירות בניה לסמן בצהוב כהריסה. ממדים מוצע ממ"ד בדירת המבקש, יש לקבל את אישור הג"א ולהוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה. לחשב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה- בקרה מרחבית – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 23/11/2022 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים" חוו"ד בקרה מרחבית אגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 11/09/2022 ; הוראות בניה ע"פ סעיף 10, יא "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבניין" על ע"ב לציין בחזיתות ע"ג ההרמוניקה את סוג האבן הקיימת, וכן בחזיתות המוצעות לכתוב את סוג האבן ולציין שזו "אבן כדוגמת הקיים". גדרות בתכנית פיתוח שטח ישנן גדרות מוצעות וגדרות להריסה, יש		

לצרף ע"ג ההרמוניקה פריסת גדרות כנדרש. ע"פ התכנית סעיף 10, יד "גדרות קירות תמך יהיו באבן לקט או בגדר חיה", יש לציין ע"ג הגדרות המוצעות. עצים ע"פ התכנית סעיף 10, יד "במקום עצים בוגרים שנכרתים לצורך הבניה ישתלו עצים בוגרים בחלקה" בתכנית פיתוח מוצע עץ לעקירה, יש לסמן ע"ג ההרמוניקה מיקום בו יישתל עץ בוגר. התנגדויות הוגש התנגדות ע"י יורשי דירת השכן שבקומה מעל (מסמך ההתנגדות חתום בידי חמשת היורשים) להלן עיקרי הדברים : חסר פירוט בטבלת השטחים ביחס למצב הקיים, וגם חסרה את סכומי השטחים החדשים מוצע חניה שלצורך הקמתה תידרש עקירת עץ, פעולה שטעונה אישור מסתבר כי בהתעלם מקיומו של היתר שקדם- ומהסכם הפשרה שעל בסיסו הוא הוגש וניתן- מציע המבקש, במסגרת בקשת ההיתר, כי בדיוק במקום שיועד, על פי ההיתר שקדם לכבש, תבנינה מדרגות חדשות, היורדות ממפלס הכביש ברחוב קנאי הגליל אל חצר מבקש ההיתר. החניה תחת חלון ביתניו החלק הצפוני של החניה נוגס בדרך גישה קיימת הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח הסכם פשרה במסגרתו אישרה בעלת הזכויות שקדמה, כי תשקול בחיוב בניית גרם מדרגות ע"י הורינו המנוחים. בצד הפונה לרחוב נתאי הארבלי מתחברת למעשה אל מרפסת המתנגדים הקטנה, מרפסת גדולה שנוצרת מתקרת התוספת בדירת המבקש מוצע להרוס חלקים מחזיתות הבית, ולצד האמור להרוס עמודים תומכים. מדובר בפעולה שתוצאתה האפשרית הינה שקיעות וסדקים בביתנו באופן שיש בו לסכן את יציבות המבנה.		

המחסן הקל שמוצג להריסה בנוי עוד משנות ה-50, מדובר על מחסן שאיש לא ערער על בנייתו ומיקמו.		
יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	22/03/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח	9
	אישור הסדרי תנועה	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

כל התיקונים הנדרשים תוקנו ובהחלטת וועדה מתאריך 23/02/2025 צוינו כבר כל התיקונים שנדרשו ובוצעו.

חלק מהחלטת הוועדה הייתה לבצע משלוח הודעות או להחתים 100% חתימות שכנים.

התקבלו 100% חתימות שכנים לבקשה ובכללם בעל המחסן.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1986/0517.01</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות (4 יח"ד) מעל בנין קיים - סה"כ 9 יח"ד -תוספת מעלית ומכפילי חניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עליאן פהמי
עורך הבקשה	אדריכל ברסום רואן
מתכנן השלד	קומבר מחמוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ווחדה סמטה 3 151 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30995	161	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2317	תחילת תוקף	27/12/1990			
5834	תחילת תוקף	13/08/2016			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים :

קיים היתר בניה קודם מס 86/517 שאושר ב-, 12/06/1996 בנין חדש

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בעל 2 קומות, 4 יח"ד, קומת מרתף וגג רעפים, ברחוב אל ווחדה סמטה 3, בגוש : 30995 חלקה :

מצב מוצע :

מוצע תוספת 2 קומות נוספות לקיים הכולל תוספת 4 יח"ד וגג שטוח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 08/12/2023

ולפי נתוני המערכת לא התקבלה התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 161.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ סעיף 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק

מידע קודם

מתאריך	
03/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נידונה בתאריך 23/06/2024 בוועדת רשות רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לדחות במתכונת המוצעת". לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.
25/09/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ב5834

תחילת תוקף : 13/08/2016 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בתאריך 23/06/2024 בוועדת רשות רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "לדחות במתכונת המוצעת". לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות : 1 על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאושר בהיתר קודם. 2. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר 3. על עורך הבקשה לעמוד במניין השטחים המותרים. 4. על עורך בקשה להציג את הפרסות הקיימות כפי שמוצע בהיתר קודם ולחשבם כנדרש ראה מטה. 5. על עורך הבקשה להציג בפוליון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. 6. על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. 7. על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. 8. יש להשלים את התנאים במלואם ולמלא אחר כל הוראות המחלקות. להלן פירוט הסיבות המוזכרות לעיל : היתרים אחרונים : קיים היתר בניה קודם מס 86/517 שאושר ב- 12/06/1996 בנין חדש		

על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאושר בהיתר קודם. - כעת, בוצעה התאמה להיתר המקורי כנדרש. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מס' קומות, גובה וקווי בניין. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16 מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר שטחי בניה : שטח עיקרי 120% - $960 * 1,152 =$ מ"ר) מותר) קיים- 457.86 מ"ר) לא תואם היתר קודם) מוצע- 603.69 מ"ר סה"כ עיקרי- 1061.55 מ"ר נראה כי סך השטחים העיקריים עומדים במותר אך מבדיקה שנערכה עורך הבקשה לא מציג את השטחים כפי שהוצגו ע"ג היתר קודם יש להציג את השטחים כנדרש. - שטח שירות- 15% $960 * 144 =$ מ"ר) מותר) קיים- 187.07 מ"ר מוצע- 139.03 מ"ר סה"כ שירות- 326.1 מ"ר נראה כי עורך הבקשה חורג מסך השטחים המותרים יש לצמצם למותר. כעת עורך הבקשה מציג את השטחים הקיימים בהתאם להיתר המקורי ונראה כי סך השטחים, אינו חורג מהמותר. עיקרי : קיים- 504.36 מ"ר. מוצע- 647.54 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי- 1151.90 מ"ר.		

שירות : קיים- 68.06 מ"ר. מוצע- 75.72 מ"ר. סה"כ שטח שירות- 143.78 מ"ר. מס קומות : עפ"י התכנית שחלה, מס הקומות המירבי הינו 5. על פי בדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה עומד לעניין 5 קומות בחדר אך אינו מציג את הקיים עפ"י היתר. מס יח"ד : עפ"י התכנית החלה אין התייחסות למס יח"ד המותרות לכן אין הגבלה למס יח"ד. בבקשה זו נוספות 5 יח"ד בנוסף ל- 4 יח"ד קיימות סה"כ - 9 יח"ד. על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר. -כעת עורך הבקשה מתייחס לקיים בהתאם להיתר המקורי. מרפסות זיז : קומה ג' מוצע מרפסות בחזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. קומה ד' מוצע מרפסות בזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. המרפסות הקיימות מוצגות בשונה מהיתר מקורי, על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר קודם לאחר הצגת הקיים עפ"י היתר, המרפסות ייבחנו בהתאם. בקומה א', ב' יש לחשב כמרפסות מקורות. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי מוצע המרפסות הקיימות והחדשות עומדות סך 12 מ"ר ליח"ד.		

מאחר שהתכנית החלה על החלקה בסמכות מחוזית- ניתן לאשר שטחי מרפסות מקורות עד 14 מ"ר בלבד ובתנאי שממוצע שטח מרפסות הזיז אינו עולה על 12 מ"ר. עורך הבקשה מציג את המרפסות בהתאם להיתר המקורי, כאשר: קומת קרקע וקומה א'- מוצעת הרחבת מרפסות קיימות- שטח המרפסות כפי שמפורט בטבלה בהרמוניקה. קומה ב' מוצעת מרפסת זיז מקורה עבור דירה מס' 6 בשטח 8.44 מ"ר, ועבור דירה מס' 7 בשטח 13.48 מ"ר. קומה ג' מוצעת מרפסת זיז עבור דירה מס' 8 בשטח 8.44 מ"ר, ועבור דירה מס' 9 בשטח 13.48 מ"ר. *השטח הממוצע של המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. הוצגה טבלה בהרמוניקה המפרטת את שטח המרפסות לכל דירה, ונראה כי המוצע עומד במותר. תכסית: על עורך הבקשה להציג בפולגון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותן לחדירת מי נגר.- עורך הבקשה מציג חישוב תכסית בהרמוניקה כנדרש. גדרות: על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות.- בוצע כנדרש. אישור איכות הסביבה: התקבל דחייה בתאריך 03/04/2024 אישור שפ"ע: התקבל דחייה בתאריך 07/04/2024 אישור תברואה: התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024		

ובהסתמך על תגובת ניהול הפרויקט במיל לגבי תאריך תחילת העבודה בכביש -סרוק בארכיב אופטי מתאריך 14.07.2025 הגישה והכניסות לחנייה הם ממצב עתידי בלבד ממפלס 754.70 מכביש סטטוטורי שיבוצע בקרוב במסגרת פרויקט גבעת המטוס תנאי לטופס 4-בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים"		
להלן התיקונים הנדרשים : 1. על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאושר בהיתר קודם. 2. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר 3. על עורך הבקשה לעמוד במניין השטחים המותרים. 4. על עורך בקשה להציג את הפרסות הקיימות כפי שמוצע בהיתר קודם ולחשבם כנדרש ראה מטה. 5. על עורך הבקשה להציג בפולגון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. 6. על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. 7. על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. 8. יש להשלים את התנאים במלואם ולמלא אחר כל הוראות המחלקות.	23/06/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

פירוט הליקויים : היתרים אחרונים : קיים היתר בניה קודם מס 86/517 שאושר ב- 12/06/1996, בנין חדש על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאושר בהיתר קודם. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מס' קומות, גובה וקווי בניין. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר שטחי בניה : שטח עיקרי- $120\% * 960 = 1,152$ מ"ר(מותר) קיים- 457.86 מ"ר (לא תואם היתר קודם) מוצע- 603.69 מ"ר סה"כ עיקרי- 1061.55 מ"ר נראה כי סך השטחים העיקריים עומדים במותר אך מבדיקה שנערכה עורך הבקשה לא מציג את השטחים כפי שהוצגו ע"ג היתר קודם יש להציג את השטחים כנדרש. שטח שירות- $15\% * 960 = 144$ מ"ר (מותר) קיים- 187.07 מ"ר מוצע- 139.03 מ"ר סה"כ שירות- 326.1 מ"ר נראה כי עורך הבקשה חורג מסך השטחים המותרים יש לצמצם למותר. מס קומות : עפ"י התכנית שחלה, מס הקומות המירבי הינו 5. על פי בדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה עומד לעניין 5 קומות בחתך אך אינו מציג את הקיים עפ"י היתר.		

מס יח"ד : עפ"י התכנית החלה אין התייחסות למס יח"ד המותרות לכן אין הגבלה למס יח"ד. בבקשה זו נוספות 5 יח"ד בנוסף ל- 4 יח"ד קיימות סה"כ- 9 יח"ד. על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר. מרפסות זיז : קומה ג' מוצע מרפסות בחזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. קומה ד' מוצע מרפסות בזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. המרפסות הקיימות מוצגות בשונה מהיתר מקורי, על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר קודם לאחר הצגת הקיים עפ"י היתר, המרפסות ייבחנו בהתאם. בקומה א', ב' יש לחשב כמרפסות מקורות. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי מוצע המרפסות הקיימות והחדשות עומדות סך 12 מ"ר ליח"ד. תכסית : על עורך הבקשה להציג בפוליון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. גדרות : על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. פתחים : על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. אישור איכות הסביבה :		

התקבל דחייה בתאריך 03/04/2024 אישור שפ"ע : התקבל דחייה בתאריך 07/04/2024 אישור תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024 הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 11/02/2024 ע"י שעיו גאולה על עורך הבקשה להתייחס להרמוניקה המצורפת מטעם מחלקת הסדרי תנועה ולתקן בהתאם. אישור דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5834ב תחילת תוקף :	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

13/08/2016 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5834 ב תחילת תוקף 13/08/2016 , אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה אין התייחסות לסעיף זה. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מס' קומות, גובה וקווי בניין. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר שלביות ביצוע: בתכנית החלה אין התייחסות לסעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: שטח עיקרי- $120\% * 960 = 1,152$ מ"ר (מותר) קיים- 457.86 מ"ר (לא תואם היתר קודם) מוצע- 603.69 מ"ר		

סה"כ עיקרי- 1061.55 מ"ר נראה כי סך השטחים העיקריים עומדים במותר אך מבדיקה שנערכה עורך הבקשה לא מציג את השטחים כפי שהוצגו ע"ג היתר קודם יש להציג את השטחים כנדרש. שטח שירות- 15% * 960 = 144 מ"ר (מותר) קיים- 187.07 מ"ר מוצע- 139.03 מ"ר סה"כ שירות- 326.1 מ"ר נראה כי עורך הבקשה חורג מסך השטחים המותרים יש לצמצם למותר. מס קומות : עפ"י התכנית שחלה, מס הקומות המירבי הינו 5. על פי בדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה עומד לעניין 5 קומות בחדך אך אינו מציג את הקיים עפ"י היתר. מס יח"ד : עפ"י התכנית החלה אין התייחסות למס יח"ד המותרות לכן אין הגבלה למס יח"ד. בבקשה זו נוספות 5 יח"ד בנוסף ל- 4 יח"ד קיימות סה"כ- 9 יח"ד. על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר. מרפסות זיז : קומה ג' מוצע מרפסות בחזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. קומה ד' מוצע מרפסות בזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. המרפסות הקיימות מוצגות בשונה מהיתר מקורי, על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר קודם לאחר הצגת הקיים עפ"י היתר, המרפסות ייבחנו בהתאם. בקומה א', ב' יש לחשב כמרפסות מקורות.		

יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי מוצע המרפסות הקיימות והחדשות עומדות סך 12 מ"ר ליח"ד. תכסית : על עורך הבקשה להציג בפולגון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. גדרות : על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. פתחים : על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. אישור איכות הסביבה : התקבל דחייה בתאריך 03/04/2024 אישור שפי"ע : התקבל דחייה בתאריך 07/04/2024 אישור תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024 הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 11/02/2024 ע"י שעיו גאולה על עורך הבקשה להתייחס להרמוניקה המצורפת מטעם מחלקת הסדרי תנועה ולתקן בהתאם. אישור דרכים :		

התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024. נוהל בקרה הנדסית : המוצע בבקשה אינו נדרש לחיזוקים.		
להלן התיקונים הנדרשים : 1. על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאושר בהיתר קודם. 2. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר 3. על עורך הבקשה לעמוד במניין השטחים המותרים. 4. על עורך בקשה להציג את הפרסות הקיימות כפי שמוצע בהיתר קודם ולחשבם כנדרש ראה מטה. 5. על עורך הבקשה להציג בפולגון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. 6. על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. 7. על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. 8. יש להשלים את התנאים במלואם ולמלא אחר כל הוראות המחלקות. פירוט הליקויים : היתרים אחרונים : קיים היתר בניה קודם מס 86/517 שאושר ב- 12/06/1996, בנין חדש על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאושר בהיתר קודם. נספח בינוי :	17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מס' קומות, גובה וקווי בניין. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16 מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר שטחי בניה: שטח עיקרי-$120\% * 960 = 1,152$ מ"ר(מותר) קיים- 457.86 מ"ר (לא תואם היתר קודם) מוצע- 603.69 מ"ר סה"כ עיקרי- 1061.55 מ"ר נראה כי סך השטחים העיקריים עומדים במותר אך מבדיקה שנערכה עורך הבקשה לא מציג את השטחים כפי שהוצגו ע"ג היתר קודם יש להציג את השטחים כנדרש. שטח שירות- $15\% * 960 = 144$ מ"ר (מותר) קיים- 187.07 מ"ר מוצע- 139.03 מ"ר סה"כ שירות- 326.1 מ"ר נראה כי עורך הבקשה חורג מסך השטחים המותרים יש לצמצם למותר. מס קומות: עפ"י התכנית שחלה, מס הקומות המירבי הינו 5. על פי בדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה עומד לעניין 5 קומות בחתך אך אינו מציג את הקיים עפ"י היתר. מס יח"ד: עפ"י התכנית החלה אין התייחסות למס יח"ד המותרות לכן אין הגבלה למס יח"ד. בבקשה זו נוספות 5 יח"ד בנוסף ל- 4 יח"ד קיימות סה"כ- 9 יח"ד. על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר.		

מרפסות זיז : קומה ג' מוצע מרפסות בחזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. קומה ד' מוצע מרפסות בזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. המרפסות הקיימות מוצגות בשונה מהיתר מקורי, על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר קודם לאחר הצגת הקיים עפ"י היתר, המרפסות ייבחנו בהתאם. בקומה א', ב' יש לחשב כמרפסות מקורות. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי מוצע המרפסות הקיימות והחדשות עומדות סך 12 מ"ר ליחיד. תכסית : על עורך הבקשה להציג בפולגון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. גדרות : על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. פתחים : על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. אישור איכות הסביבה : התקבל דחייה בתאריך 03/04/2024 אישור שפ"ע : התקבל דחייה בתאריך 07/04/2024		

אישור תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024 הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 11/02/2024 ע"י שעיו גאולה על עורך הבקשה להתייחס להרמוניקה המצורפת מטעם מחלקת הסדרי תנועה ולתקן בהתאם. אישור דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור תכנית האינסטלציה של הבניין במחלקת המים בחברת הגיחון	11
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	12
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 23/06/2024 בוועדת רשות רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "לדחות במתכונת המוצעת".

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2023/0545.00</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר מוסעב
עורך הבקשה	אדריכל ראגאבי נביל
מתכנן השלד	הנדסאי חמדאן חסן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל סולטאן 1, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
30790		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
770974	תחילת תוקף	16/10/2021	1	מגורים ב	756

תאור הבקשה

מדובר במגרש המיועד לאזור מגורים ב' תוכנית 770974.

התוכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף/חניה סה"כ 8 יח"ד.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	05/11/2025	הבקשה תוקנה בהתאם לדרישות התקנון. לפיכך, מוגשת לוועדה לאשר הבקשה להיתר בניה בתנאים.
חוות דעת תכנונית	22/10/2025	חוות דעת תכנונית
		מס' תכנית שחלה בחלקה :

770974 תחילת תוקף : 16/10/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב בס"ד רקע לבקשה 23/545 הבקשה נידונה ברשות הרישוי בתאריך 30/03/2025 והוועדה החליטה לדחותה. הדחייה נבעה מהצורך להשלים תנאים טרם הדיון, וכן לסדר את חריגות שטחי הבנייה בהתאם לטבלה 5 ולתקנון. מח' תברואה – בתאריך 01/07/2025 התקבל אישור. מח' שפ"ע – בתאריך 21/09/2025 התקבלה אישור. צובר גז : הוצג פתרון למערך אספקת גז באמצעות בלוני זג. שטחי בניה : שטחי הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת עומד על 735.65 מ"ר. מוצע שטח עיקרי בסך 795.65 מ"ר מתוכם מורידים 60 מ"ר שהם שטח של מרפסות עיקריות בלבד, המותרים לפי התקנון. לאחר ההורדה, השטח העיקרי הינו 735.65 מ"ר , עומד בדרישות התקנון, אין מניעה לאשר. כמו כן מותר שטחי שירות מעל הכניסה קובעת 96 מ"ר מבקשים 96 מ"ר עומדים במותר.		

שטחי השירות המוצעים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. השטח המותר לפי התקנון הינו 330 מ"ר, מבקשים 315.50 מ"ר — עומדים במותר. ניהול מי נגר : הוצג חישוב המוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה כנדרש.		
התיק מובא לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן במתכונת המוצעת יש חריגה בשטחי הבניה. מח' תברואה – בתאריך 09/12/2024 התקבלה דחייה. מח' שפ"ע – בתאריך 28/10/2024 התקבלה דחייה. צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. שטחי בניה התוכנית מציעה בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 8 יח"ד מוצעים. -שיעור שטחי הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו 735.65 מ"ר. x200f#x200f#-#מ"ר 802.67 עיקרי שטח x200f# x200f#x200f# לא עומד בדרישה, מבקשים מעל המותר. x200f#	30/03/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטחים חדירי מים יש להציג חישוב לעמידה בהוראות הסעיף של 25%. תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים – בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן במתכונת המוצעת יש חריגה בשטחי הבניה. מח' תברואה – בתאריך 09/12/2024 התקבלה דחייה. מח' שפ"ע – בתאריך 28/10/2024 התקבלה דחייה. צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. שטחי בניה התוכנית מציעה בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 8 יח"ד מוצעים. -שיעור שטחי הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו 735.65 מ"ר.	10/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

x200f#x200f-#מ"ר 802.67 שטח עיקרי x200f# x200f#x200f# לא עומד בדרישה, מבקשים מעל המותר. x200f# שטחים חדירי מים יש להציג חישוב לעמידה בהוראות הסעיף של 25%. תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים – בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 770974 תחילת תוקף : 16/10/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב מס תכנית שחלה בחלקה : 770974 תחילת תוקף 16/10/2021 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תכנויות 2302 א ו – תכנית מתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. מספר קומות / קווי בניין.	29/01/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, הבקשה תואמת נספח. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5498.00 מיום: 23/04/2024 ע"י המח' למידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית: 5 (4 מעל לכניסה ו- 1 מתחת לכניסה) מס' קומות מוצע: 5 עומדים במותר. גבהים גובה רצפת הגג הבניין המותר יהיה 12.24 מטר מעל מפלס 0.00 שהוא גובה אבסולוטי 699. מעל מפלס זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. הגובה המוצע הוא 12.24 מטר עומדים במותר. מספר יחידות דיור מותר 8 יח"ד מבקשים 8 יח"ד – עומדים במותר. שלביות ביצוע		

מוצע 8 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. תנאים טרם דיון מח' איכות סביבה – בתאריך 19/11/2024 התקבל אישור. מח' שפ"ע – בתאריך 28/10/2024 התקבלה דחייה. מח' תברואה – בתאריך 09/12/2024 התקבלה דחייה. מח' הסדרי תנועה – בתאריך 22/08/2024 התקבל אישור. מח' דרכים – בתאריך 19/09/2024 התקבלה אישור. מח' המאור – בתאריך 04/06/24 התקבלה אישור. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11

12	מחלקת דרכים - אישור המחלקה הסופי בנוגע לגבולות ביצוע דרכי הגישה וביצועה
13	יהיה אישור מח' מידע על רישום תצ"ר
14	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
15	תיאום עם אגף תברואה.
16	תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, ובנוגע לפיתוח השביל עם זיקת הנאה.
17	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
18	אישור כלכלה אורבנית למטלת יזם ע"פ תקנון תכנית 770974 סעיף 6.6
19	יהיה להגיש ערבות בסך 38,327 ש"ח שימור העצים האישור ינתן ממח' שפ"ע

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תוקנה בהתאם לדרישות התקנון. לפיכך, מוגשת לוועדה לאשר הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2014/0931.04</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע וחדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ואקנין שלום
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	57

כתובת האתר

קליינמן משה 14 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3158	תחילת תוקף	12/01/1986	64	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין טורי הכולל 4 כניסות, בן 3 קומות וקומת גג, ברח' קליינמן 14, קרית יובל, גוש : 30398 חלקה : 74.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +8.40 : מוצעת תוספת קומה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 74, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל חדר מחוזה, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה והותאמה לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה נדרשה בפרסום, חתימות שכנים וצמצום הבינוי המוצע, כעת, התוכנית תוקנה, הבינוי צומצם ומוצע כעת בהתאם לנספח הבינוי ולכן אין צורך בפרסום ובחתימות שכנים.
22/10/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3158 תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע :

אזור מגורים מיוחד *3158 תחילת תוקף 12.01.1986, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה נדרשה בפרסום, חתימות שכנים וצמצום הבינוי המוצע, כעת, התוכנית תוקנה, הבינוי צומצם ומוצע כעת בהתאם לנספח הבינוי ולכן אין צורך בפרסום ובחתימות שכנים. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3158 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג התוכנית תוקנה, הבינוי צומצם ומוצע כעת בהתאם לנספח הבינוי במסגרת קווי הבניין המותרים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ותוכנית המתאר ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, התוכנית תוקנה, כל החריגות מקווי הבניין צומצמו, כעת מוצע בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים בלבד. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 34.5 מ"ר לכל יח"ד, מוצע : 24.87 מ"ר. מוצע תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר + קירות, סה"כ 12.07 מ"ר, החדר המחוזק מוצע בקונטור הבינוי המותר מכח התב"ע.		

מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת קומה בהתאם להוראות התוכנית ולנספח הבינוי. גובה בניה : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 3(ב) : "תוספת קומה חדשה לא תהיה בגובה של יותר מ-3 מ' בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ-4 קומות, הכל בהתאם לנספחים 1+2" מוצע : תוספת קומה בגובה של 2.55 מ', הבינוי הכולל מגיע עד לגובה של +11.50, בהתאם למאושר ולקיים לשכנים, המוצע עומד בגובה המותר. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 3(ה) : כל יח"ד בנפרד, קומה ב' על הגג ללא תלות בקומת הקרקע ו-א', מוצע בינוי על הגג. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר. תימוכין קניינים : התוכנית תוקנה, הבינוי צומצם וכעת מוצע בבקשה בינוי במדויק בהתאם לתשריט ונספח הבינוי במסגרת קווי הבניין המותרים, ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל חדר מחוזה, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה והותאמה לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	20/07/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות

במתכונת המוצעת	לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל חדר מחוזה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לבצע פרסום כנדרש, ולהשלים חתימות שכנים למוצע. נספח בינוי : בתב"ע 3158 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג בשונה מנספח הבינוי, בקונטור הגדול בקצת מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - יש לפרסם הקלה בגין בינוי בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ותוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית : מוצע בינוי בחריגה מקו בניין לקומת הגג, הבינוי מוצע בחריגה של כ-0.90 מ' מהווה כ-9% מהמרווח, עפ"י תקנות ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים בשיעור של עד 10%, המוצע עומד במותר אך החריגה המוצעת אינה מקובלת חזותית היות ואינה תואמת את התוספות בקיימות בקומת הגג ויוצרת פגיעה בקו הבינוי הקיים - יש לצמצם את החריגה המוצעת בחזית זו למסגרת קווי הבניין המותרים. מוצעת חריגה נוספת בחזית דרומית לכיוון מערבית, החריגה היא של 1.09 מ' ומהווה 7.8% מהמרווח, המוצע חורג מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של עד 10% מהמרווח, המוצע עומד בחריגה המותרת - יש לפרסם הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין צידי. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 34.5 מ"ר לכל יח"ד, מוצע : 40.15 מ"ר, המוצע חורג משטחי הבניה המותרים, בבדיקת התוכנית נראה כי מוצע חדר מחוזה שאינו מחושב כשרות - יש לחשב את החדר המחוזק המוצע כשרות מוצע ובכך לעמוד בשטחים המותרים עפ"י התב"ע.

תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוזה, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, לא הוגשו חתימות שכנים - יש להגיש חתימות שכנים לבינוי המוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל חדר מחוזה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לבצע פרסום כנדרש, ולהשלים חתימות שכנים למוצע. נספח בינוי : בתב"ע 3158 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג בשונה מנספח הבינוי, בקונטור הגדול בקצת מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - יש לפרסם הקלה בגין בינוי בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ותוכנית	02/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית : מוצע בינוי בחריגה מקו בניין לקומת הגג, הבינוי מוצע בחריגה של כ-0.90 מ' מהווה כ-9% מהמרווח, עפ"י תקנות ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים בשיעור של עד 10%, המוצע עומד במותר אך החריגה המוצעת אינה מקובלת חזותית היות ואינה תואמת את התוספות בקיימות בקומת הגג ויוצרת פגיעה בקו הבינוי הקיים - יש לצמצם את החריגה המוצעת בחזית זו למסגרת קווי הבניין המותרים. מוצעת חריגה נוספת בחזית דרומית לכיוון מערבית, החריגה היא של 1.09 מ' ומהווה 7.8% מהמרווח, המוצע חורג מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של עד 10% מהמרווח, המוצע עומד בחריגה המותרת - יש לפרסם הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין צידי. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: 34.5 מ"ר לכל יח"ד, מוצע: 40.15 מ"ר, המוצע חורג משטחי הבניה המותרים, בבדיקת התוכנית נראה כי מוצע חדר מחוזק שאינו מחושב כשרות - יש לחשב את החדר המחוזק המוצע כשרות מוצע ובכך לעמוד בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוזק, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, לא הוגשו חתימות שכנים - יש להגיש חתימות שכנים לבינוי המוצע. 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 : 3158 תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3158 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג בשונה מנספח הבינוי, בקונטור הגדול בקצת מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - יש לפרסם הקלה בגין בינוי בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ותוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית : מוצע בינוי בחריגה מקו בניין לקומת הגג, הבינוי מוצע בחריגה של כ-0.90 מ' מהווה כ-9% מהמרווח, עפ"י תקנות ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים בשיעור של עד 10%, המוצע עומד במותר אך החריגה המוצעת אינה מקובלת חזותית היות ואינה תואמת את התוספות בקיימות בקומת הגג ויוצרת פגיעה בקו הבינוי הקיים - יש לצמצם את החריגה המוצעת בחזית זו למסגרת קווי הבניין המותרים. מוצעת חריגה נוספת בחזית דרומית לכיוון מערבית, החריגה היא של 1.09 מ' ומהווה 7.8% מהמרווח, המוצע חורג מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של עד 10% מהמרווח, המוצע עומד בחריגה המותרת - יש לפרסם הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין צידי.		

שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 34.5 מ"ר לכל יח"ד, מוצע : 40.15 מ"ר, המוצע חורג משטחי הבניה המותרים, בבדיקת התוכנית נראה כי מוצע חדר מחוזק שאינו מחושב כשרות - יש לחשב את החדר המחוזק המוצע כשרות מוצע ובכך לעמוד בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת קומה בהתאם להוראות התוכנית ולנספח הבינוי. גובה בניה : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 3(ב) : "תוספת קומה חדשה לא תהיה בגובה של יותר מ-3 מ' בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ-4 קומות, הכל בהתאם לנספחים 1+2" מוצע : תוספת קומה בגובה של 2.55 מ', הבינוי הכולל מגיע עד לגובה של +11.50, בהתאם למאושר ולקיים לשכנים, המוצע עומד בגובה המותר. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 3(ה) : כל יח"ד בנפרד, קומה ב' על הגג ללא תלות בקומת הקרקע ו-א', מוצע בינוי על הגג. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוזק, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, לא הוגשו חתימות שכנים - יש להגיש חתימות שכנים לבינוי המוצע. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל חדר מחוזק, הושלמו תנאים טרם דיון, יש לבצע פרסום כנדרש, ולהשלים חתימות		

שכנים למוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
התנגדויות:		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל חדר מחוזה, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה והותאמה לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה נדרשה בפרסום, חתימות שכנים וצמצום הבינוי המוצע, כעת, התוכנית תוקנה, הבינוי צומצם ומוצע כעת בהתאם לנספח הבינוי ולכן אין צורך בפרסום ובחתימות שכנים.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1984/0286.06</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרוש אלקנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	טייבר פינחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מרקו ברוך 21, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2230	תחילת תוקף	10/10/1979			
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4658	תחילת תוקף	08/12/2000	132	אזור מגורים מיוחד	741

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות, קומת מרתף וקומת רעפים המשמש למגורים, ברח' ניסן אברהים 19 בשכונת קרת היוכל, גוש : 30414 חלקה : 142.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית מערבית ומרפסת גג לא מקורה.

קומה ב', מפלס +3.00 : מוצעת תוספת קומה הכוללת חדר מחוזק ומרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 31.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 142, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות גג בקומה הקיימת ובקומה המוצעת, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. קווי בניין : יש לסמן קווי בניין כל קומה בהתאם לנספח הבינוי ותוכנית 4658. מרפסות גג : קומה א', מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי בחזית מערבית בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 11.36 מ"ר, המרפסת מוצעת מעל בינוי קיים של השכן - יש להוכיח היתר לבינוי השכן.

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(טז) : לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, יש לסמן את המצוין בצהוב בתיק המידע לשכן "להריסה לא בהיתר זה", למבקש אין בינוי ללא היתר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4658 תחילת תוקף : 08/12/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *4658 תחילת תוקף 08.12.2000, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מוצע מרפסות גג בחריגה מקו בניין של הקומות אך בהתאם	26/10/2025	חוות דעת תכנונית

לנספח הבינוי. יש לסמן קווי בניין כל קומה בהתאם לנספח הבינוי ותוכנית 4658. שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקוי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י תשריט תוכנית 4658 ללא חריגה מקווי הבניין, עיקרי קיים : 30.86 מ"ר, מוצע : 79.58 מ"ר, סה"כ : 110.44 מ"ר. ש.שרות : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוץ בשטח של 11.58 מ"ר. מרפסות גג : קומה א', מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי בחזית מערבית בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 11.36 מ"ר, המרפסת מוצעת מעל בינוי קיים של השכן - יש להוכיח היתר לבינוי השכן. קומה ב', מפלס +3.00 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח בינוי בחזית מערבית בעומק של 4.61 מ' ובשטח של 29.03 מ"ר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(טז) : לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, יש לסמן את המצוין בצהוב בתיק המידע לשכן "להריסה לא בהיתר זה", למבקש אין בינוי ללא היתר. אישור גורמים : שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות גג בקומה הקיימת ובקומה המוצעת, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות גג בקומה הקיימת ובקומה המוצעת, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

קווי בניין :

יש לסמן קווי בניין כל קומה בהתאם לנספח הבינוי ותוכנית 4658.

מרפסות גג :

קומה א', מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי בחזית מערבית בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 11.36 מ"ר, המרפסת מוצעת מעל בינוי קיים של השכן - יש להוכיח היתר לבינוי השכן.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(טז) : לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, יש לסמן את המצוין בצהוב בתיק המידע לשכן "להריסה לא בהיתר זה", למבקש אין בינוי ללא היתר.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2016/1119.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זקן יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פינקל מרים
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

אריה דולצ'ין 61, גבעת משואה

גוש	חלקה	בשלמות
30422	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1185495	תחילת תוקף	07/12/2024	1	מגורים ב	1021

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת, עבור 7 יח"ד. סה"כ בחלקה קיימים 14 בניינים טיפוסיים עבור 81 יח"ד לפי נסח טאבו שנבנו לפי סדרת היתרים.

הבניין הנדון נבנה לפי היתר 1994/0532 שיצא ב 1995 עבור 5 מתוך 14 הבניינים הנ"ל

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת 2 דירות לפי תב"ע נקודתית מפורטת ע"י קירוי מרפסות הגג הקיימות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא מבקשים הקלות

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בגבעת משואה, רח' אריה דולצ'ין 61 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת , עבור 7 יח"ד מבוקשת הרחבת 2 דירות לפי תב"ע נקודתית מפורטת ע"י קירוי מרפסות הגג הקיימות. תב"ע נקודתית מפורטת , נספח 1 שותק . מבטלת מתאר. בתוקף מ 07/12/2024 אזור מגורים 'ב נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין קוי בניין ושטחים.

הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואה. אין מניעה לאשר. המלצת האגף : לאשר בתנאים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1185495 תחילת תוקף : 07/12/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ב התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין קוי בניין ושטחים. הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואה. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע ללא תלות בין התוספות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 18/12/24 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	26/10/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים לא מבוקש שינוי בגובה. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 7 לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 31,65 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 894,05 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 171,2 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו התנגדויות אין		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בגבעת משואה, רח' אריה דולצ'ין 61

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת, עבור 7 יח"ד

מבוקשת

הרחבת 2 דירות לפי תב"ע נקודתית מפורטת ע"י קירוי מרפסות הגג הקיימות.

תב"ע

נקודתית מפורטת, נספח 1 שותק.

מבטלת מתאר. בתוקף מ 07/12/2024

אזור מגורים 'ב

נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין קוי בניין ושטחים.

הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואה. אין מניעה לאשר.

המלצת האגף:

לאשר בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2025/0283.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, תוספת יח"ד, בניית מרפסות, בניית ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרוסמן חיים דוד
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

חבשוש 16, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	88	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
959627	תחילת תוקף	08/10/2022			
959627	תחילת תוקף	08/10/2022	1	מגורים ג	135

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה לבניין קיים, מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

בקומה שלישית חלקית מוצעת תוספת לדירות קיימות- המכילות שטח עיקרי, ממ"דים, ומרפסות.

קיימות דירות דופלקס בקומות שניה ושלישית, כאשר כיום מוצע פיצול של הדירות- קומה שניה לבד וקומה שלישית בנפרד, ולקומה השלישית מוצעת תוספת של קומה רביעית כדופלקס לקומה זו.

התוספת כוללת שטח עיקרי

מוצעת עליית גג עבור שימוש במערכות, וכן מרפסות.

מידע קודם

	מתאריך	
מוצעת בקשה תואמת נספח בינוי- יש לאשר. בחלל גג רעפים השטח מעל גובה 1.8 מ' חושב כעיקרי, לאור סטייה נכרת בשימוש בחלל גג רעפים למטרות מגורים יש לחשב כשטח שרות בלבד. תיקון תכנית a	30/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 959627 תחילת תוקף : 08/10/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 4383 מתאר התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה מספר הקומות קווי הבניין הוראות השימור לא יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים ע"ב עומד במותר.	29/10/2025	חוות דעת תכנונית

בחלל גג רעפים השטח מעל גובה 1.8 מ' חושב כעיקרי, לאור סטיה נכרת בשימוש בחלל גג רעפים למטרות מגורים יש לחשב כשטח שרות בלבד. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק קווי בניין ע"ב סימנה את קווי הבניין לפי תיק המידע שהתקבל. המוצע בתוך קווי הבניין. יש לסדר את שרטוט קווי הבניין בתכנית בכדי לעמוד במותר. מספר קומות מוצעת תוספת קומה וחלל גג רעפים. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק אין מניעה לאשר גבהים גובה המבנה תואם למותר.		

מספר יחידות דיור קיימות 4 יח"ד, מוצע לפצל 2 יח"ד, ולהוסיף להן תוספת . המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק- אין מניעה לאשר. קיימות: 4 יח"ד, מוצעות : 2 יח"ד נוספות, אין מניעה לאשר עומד במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך : 311.93 מ"ר. השטח המוצע תואם את המותר. מותר : 334.4 מ"ר שטחי שרות : מוצעים שטחי שרות עבור מרחבים מוגנים לדירות החדשות, בסך : 9.80 מ"ר, ו- 8.70 מ"ר, נטו+ קירות = 12.98 מ"ר, ו- 11.77 מ"ר בהתאמה. המוצע עומד במותר, כאשר השטח מעל המותר נטו לממ"ד, מחושב כשטח עיקרי. ממדים מוצעים 2 ממ"דים ל-2 הדירות החדשות.		

הממ"דים מוצעים בתוך הדירות , בעמודה מעל הממ"דים מתחת. אין מניעה לאשר- תואם לנספח הבינוי. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות מרפסות תואמות לנספח הבינוי. בסך : 35.39 מ"ר. אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף		

לא נדרש- תואם תב"ע. תנאים טרם דיון התקבל אישור אגף שפי"ע מתאריך 24/07/2025 ע"י כהנה ענבל התקבל אישור ממחלקת תברואה מתאריך 29/07/2025 ע"י מזרחי שני התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 28/08/2025 ע"י רוטלוי שלומי התקבל אישור ממחלקת דרכים מתאריך 25/09/2025 ע"י קורז'בסקי שילת התקבל אישור ממחלקת שימור מתאריך 23/06/2025 ע"י צחור יהונתן התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בחלקה חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר את המוצע.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תנאי להיתר יהא תאום ואישור של מחלקת השימור לעיצוב חזיתות המבנה ופרטי בניה	11
	הגשת כתב התחייבות לערבות למחלקת שימור	12
	יידרש חיזוק נוסף בחזית לשימור, תנאי להיתר אישור שימור לפתרון החיזוק שיוצע	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת בקשה תואמת נספח בינוי- יש לאשר.

בחלל גג רעפים השטח מעל גובה 1.8 מ' חושב כעיקרי, לאור סטיה נכרת בשימוש בחלל גג רעפים למטרות מגורים יש לחשב כשטח שרות בלבד.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2017/0508.02</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פרגולה
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד, מסחר
מהות בקשה	הרחבת בניין מאושר ותוספת קומה, פרגולה, גג מרוצף, מעלית, מדרגות,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תלמוד תורה יטב לב חברה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אבינועם 2, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30083	78	לא
30083	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1052174	תחילת תוקף	18/11/2023	1	מבנים ומוסדות לחינוך	719

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 04/05/2021 בת.ב. 2017/508.00 עבור "תוספת בניה ותוספת שתי קומות עבור מוסד על תיכונ" בהיתר זה אושרו 1003.26 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 394.37 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בהריסת בניין קיים בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה המשמש למוסד לימודים ברחוב אבינועם 2 בשכונת גאולה, גוש : 30828, חלקה : 4,5

מצב מוצע :

הריסת הבינוי הקיים.

קומת 2-, מפלס -7.70 :

בחלק הצפוני והדרומי מוצע מערכות טכניות ופירים למעליות.

קומת 1-, מפלס -5.44 :

מוצע הריסת הבינוי הקיים ובינוי חדרי מערכות טכניות.

מוצע אולם כנסים הכולל ממ"מ, חדרי מדרגות, מעליות, מבואות ואחסנה.

קומת גלריה, מפלס -2.34 :

מוצע חללים למעבר צנרת.

חזית צפונית, דרומית, מזרחית ומערבית מוצעים חדרי מדרגות.

קומת קרקע, מפלס 0.00 :

מוצע הריסת בינוי קיים הכולל שימור קירות בחזית המערבית וחלק מהצפונית.

מוצע מסחר וכיתות לימוד הכולל ממ"מ מעלית וחדר מגרות פנימי.

חזית דרומית - מוצע חדר מדרגות ומעלית .

קומה א', מפלס +3.40 :

מוצע הריסת בינוי קיים הכולל שימור קירות בחזית המערבית וחלק מהצפונית והדרומית.

מוצע כיתות לימוד כולל ממ"מ.

מוצע מעליות ומדרגות ובמבואה למעליות ולמדרגות.

קומה ב', מפלס +6.80 :

מוצע הריסת בינוי קיים.

מוצע כיתות לימוד כולל ממ"מ.

מוצע מעליות ומדרגות ובמבואה למעליות ולמדרגות.

קומה ג', מפלס +10.20 :

מוצע הריסת בינוי קיים.

מוצע כיתות לימוד כולל ממ"מ.

מוצע מעליות ומדרגות ובמבואה למעליות ולמדרגות.

קומה ד', מפלס +13.60 :

מוצע הריסת בינוי קיים.

מוצע כיתות לימוד כולל ממ"מ.

מוצע מעליות ומדרגות ובמבואה למעליות ולמדרגות.

קומה ה', מפלס +17.00 :

מוצע הריסת בינוי קיים.

מוצע כיתות לימוד כולל ממ"מ.

מוצע מעליות ומדרגות ובמבואה למעליות ולמדרגות.

קומה ו', מפלס +20.40 :

מוצע תוספת קומה חדשה בכוללת כיתות לימוד כולל ממ"מ, מעליות, מדרגות ובמבואה למעליות ולמדרגות

קומת ג, מפלס +23.95 :

מוצע ח. מדרגות פנימי יציאה לגג, מרפסת גג לא מקורה הכוללת פרגולה

חזית דרומית – מוצע חדר מדרגות יציאה לגג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4,5.

לא בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה היות וכל בעלי הזכות בנכס חתומים ע"ג הבקשה להיתר, קרי 100% ועל פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה שונה כמעט בכל פרמטר מנספח הבינוי. בבחינה מעמיקה נמצא כי שינה חריגה מקו הבניין, משטחי הבניה, מהגובה המותר וממספר הקומות כאשר נקודות אלה מהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

בנוסף, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבקשה בשטחים ובקווי הבניין ואף בגובה, כנגזרת מכך יידרש בהמצאת אישורים עדכניים של בקרה הנדסית ואישור מחלקת השימור, לאחר קבלת תכנית מתוקנת על פי הערות האגף יהא ניתן לבחון בשנית ולהביא לדיון נוסף. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ד): קווי הבניין, צמצום שטח המרווח, שלביות ביצוע, גובה הבניין ומסחר בקומת הקרקע, מס' הקומות והריסה. המוצע בבקשה חורג מקווי בנין, גובה הבניין, מס' קומות וסימוני הריסה – (ראה סעיף קווי בנין, סעיף גובה בניין, מס' קומות וסעיף הריסה). קווי בניין: מותר עפ"י תב"ע: הוראות התכנית, סעיף 5 - ניתן להוסיף שטחי שירות תת-קרקעיים הנמצאים בין תכנית הבניין הקיים לגבולות החלקה. קומה 2-, מפלס 7.70-: חזית צפונית - מוצעת חריגה עבור בינוי ח. מכונות (ש. שירות), עורך הבקשה אינו מראה כלל חתך במיקום זה כך שלא ניתן להבין מה גובה הקומה או הבינוי – על עורך הבקשה להעביר 2 חתכים נקודתיים במיקום קומה זו, ככל וגובה הפונקציות לא עולה על 2.20 מ' יש להסיר חישוב שטח מההרמוניקה והבינוי המוצע מאושר. קומה 1-, מפלס 5.44-: חזית צפונית – מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור ח. משאבות ומערכות טכניות ובנוסף מוצע ח. מדרגות בחצי מהמרווח כגישה לחדרי המכונות, בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ' דבר המהווה שטח עיקרי וקומה, מכאן כי פונקציות אלה אינם עומדות בהוראות התכנית ובינוי זה חורג מקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר קו הבניין. חזית דרומית – מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור מעלית, ח. מדרגות משותף, אחסנה, שירותים ומשרד – בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ' הבינוי המוצע אינם עומדים בהוראות התכנית ומהווים סטייה ניכרת מהוראות התכנית לחריגה מקו בניין – על עורך הבקשה להסיר		

את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין. חזית מזרחית – מוצע בינוי עבור מאגר מים (אינו נחשב שטח) אחסנה ומדרגות מעבר לקו הבניין ועד לגבול החלקה בשונה מנספח הבינוי, בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ'. המוצע בבקשה פרט למאגר המים אינם עומדים בהוראות התכנית דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין פרט למאגר המים שיש להסיר חישוב שטח ממנו. חזית מערבית – מוצע בינוי עבור ח. מדרגות, ח. שנאים ומערכות. בנוסף מוצע בינוי עבור מבואה לנטילת ידיים נט"י, בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ'. בינוי זה חורג מקו הבניין ואינו עומד בהוראות התכנית דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין. קומת גלריה, מפלס 2.34- : חזית צפונית – מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור ח. טכני למעבר צנרת וחללים כפולים מהקומה שמתחת. בנוסף, מוצע ח. מדרגות בחצי מהמרווח כגישה לחדרי המכונות – הבינוי המוצע בגובה של 2.43 מ' דהיינו שטח עיקרי ואינו עומד בהוראות התכנית, דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין. קומת קרקע, מפלס 0.00+ : חזית צפונית וצפונית מזרחית – מוצע בינוי חדר מדרגות החורג בחלקו מקו הבניין ובנוסף 2 עמודים, הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי חדר המדרגות לתוך קווי בניין המאושרים ולהסיר את 2 העמודים המוצעים. חזית דרומית מזרחית ודרומית מערבית – מוצע בינוי חדר המדרגות החורג מקווי הבניין המאושרים, הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי חדר המדרגות לתוך קווי בניין המאושרים. קומה א' מפלס 3.40+, קומה ב' מפלס 6.80+, קומה ג' מפלס 10.20+, קומה ד' מפלס 13.60+, קומה ה' מפלס 17.00+, קומה		

ו' מפלס +20.40, קומת גג מפלס +23.95 : חזית דרומית מזרחית ודרומית מערבית – מוצע בינוי חדר המדרגות החורג מקווי הבניין המאושרים, הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי חדר המדרגות לתוך קווי בניין המאושרים. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר : בסך של 3,255 מ"ר, כאשר למסחר 143 מ"ר מעל הכניסה, למבנים ומוסדות ציבור 2,702 מ"ר מעל הכניסה ו- 410 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : למבנים ומוסדות ציבור : בסך כולל של 747.54 מ"ר, כאשר למסחר : 98.61 מ"ר מעל הכניסה ולמבנים ומוסדות ציבור בסך של 648.93 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך כולל של 1,876.87 מ"ר, כאשר למסחר שטח של 8.11 מ"ר מעל הכניסה, למבנים ומוסדות ציבור : בסך של 1,868.76 מ"ר כאשר 1,464.99 מ"ר מעל הכניסה ו-403.77 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : ש. עיקרי כללי : 1,876.87 (ע. כללי מוצע) + 747.54 (ע. כללי קיים) = 2,624.41 מ"ר. 3,255 (ע. כללי מותר) – 2,624.41 (ע. כללי מוצע) = 630.59 מ"ר הנותרים למימוש. על פניו נראה כי המוצע עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין השטחים המוצעים. ש. שירות : ש. שירות מותר : בסך של 122 מ"ר כאשר למבנים ומוסדות ציבור 14 מ"ר מעל הכניסה ו-108 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 976.22 מ"ר כאשר 630.32 מ"ר מעל הכניסה ו-345.90 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 976.22 (ש. מוצע) - 122 מ"ר (ש. המותר) = 854.22 מ"ר החורגים מהמותר.		

חישוב כללי שירות ועיקרי : 854.22 (ש. כללי החורג מהמותר) – 630.32 (ע. כללי נותר למימוש) = 223.63 מ"ר החורגים מהמותר. חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ותקנות – על עורך הבקשה לצמצם בינויים המוצעים מהבקשה בשטח של 223.63 מ"ר ולחשב את שטחי שירות החורגים ממניין שטח עיקרי הנותר למימוש. מס' קומות/גלריה : מותר עפ"י תב"ע : 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תקנות : גלריה במנה ציבור יש לעמוד ב-2 תנאים : שטחה של הגלריה תהווה פחות ממחצית שטח הקומה. תתוכנן לגלריה מחיצה שלא מגיעה עד לתקרת הקומה. מוצע בבקשה : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומת יציאה לגג בגובה נטו של 3.05 מ') ו-2 קומות מתחת לכניסה (אחת מהן גלריה). קומת היציאה לגג בגובה של מעל 2.20 מ' היוצרת קומה נוספת והקומה בגלריה עם קיר מחיצה מלא, תוספת קומות אלה מהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה : - לצמצם את גובה קומת היציאה לגג לכדי 2.20 מ' שלא ימנה במספר הקומות. - להסיר את קומות הגלריה בגובה של מעל 2.20 מ' או להנמיכם ל-2.20 מ' ולהסיר את המחיצה לחלל שיעמוד בתקנות גלריה במנה ציבור. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה של 23.70 + "מעל מפלס זה יותר תותר בניית חדר מדרגות, חלל טכני ומעקה תקני" בהוראות התכנית סעיף 4.1.2(ד)(3) "גובה הבניין כמפורט בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תהא סטיה ניכרת". מוצע בבקשה : גובה מרבי של חדר מדרגות יציאה לגג בסך של 29.52 מ'. בניה של גג הקומה האחרונה בגובה של 23.68 +.		

מעקה בגובה של 25.93+. מוצעת פרגולה בגובה של 27.45 מ'. בבדיקה משפטית שבוצעה בנושא תכנית זו את 2 הסעיפים של הגובה הוחלט כי מאחר וחלה הערה בטבלה 5 "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת של הוראה כללית", דהיינו ההוראה המפורטת היא בסעיף 4.1.2(ד)3) "גובה הבניין כמפורט בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תהא סטייה ניכרת" על פני הגובה המופיע בטבלה 5, מכאן כי הגובה המוצע בבקשה חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בקומות ולעמוד בגובה מרבי המותר של 23.70+ הכולל ח. יציאה לגג, מעקה תקני בגובה של 1.10 + מ' והסרת הפרגולה מהגג. פרגולה : מותר עפ"י תקנות : (2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או $\frac{1}{4}$ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר. (3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות. מוצע בבקשה : פרגולה על כל הגג בטח של 262.77 מ"ר. חישוב : ש. הגג נקי בסך של 341.39 מ"ר. 341.39 (ש. גג נקי) / 4 = 85.34 מ"ר המותרים לפרגולה על פי תקנות הפטור. 262.77 (ש. פרגולה מוצע) – 85.34 (1/4 המותר בתקנות הפטור) = 177.43 מ"ר הנדרשים בחישוב שטח שירות מוצע. לא ניתן לאשר את הפרגולה מ-2 סיבות : - הפרגולה המוצעת הינה בשטח חורג מתקנות הפטור בסך של 177.43 מ"ר שיש לחשבם במניין שטחי שירות המוצעים שלא חושבו ובבדיקה נמצא כי אין שטחים אלה למימוש. - גובה פרגולה המוצעת הינה 27.45+ מ' כאשר הגובה המותר הוא 23.7+, עפ"י החלטת וועדת ערר כל תוספת פרגולה הפורצת גובה מותר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית מהווה פריצה מהגובה המותר ומהווה חריגה אסורה. מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר את הפרגולה - על עורך הבקשה להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה.		

מעלית : מוצעות 2 מעליות מקומה 2- מפלס 7.00- ולקומה גג מפלס 23.95+. מעלית אחת הינה בתוך המבנה. חזית דרומית, מוצעת מעלית החורגת מקו בנין ואינה תואמת לנספח הבינוי. לא ניתן להיכר בחריגה מקו הבניין למעלית מכח תכנית 5022 ו- 5022א' מאחרו מדובר בתוספת מעלית לבניין חדש (תכנית 5022 ו-5022א' מדברת על תוספת לבניין בלבד) – על עורך הבקשה לכנס את המעלית המוצעת בחזית הדרומית לתוך קו הבניין המאושר בכל הקומות. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה כמסומן בנספח בינוי להריסה. אישור שימור : עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינויים לתוך מסגרת שטחים המותרים ולהתכנס בקו בניין המותר, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר. נוהל בקרה הנדסית : עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינויים לתוך מסגרת שטחים המותרים ולהתכנס בקו בניין המותר, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור בקרה הנדסית במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור בקרה הנדסית עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר. חוות דעת אדריכלית :		

על עורך הבקשה לתקן את ההערות הרבות 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 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1052147 תחילת תוקף 30.10.2023 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ד): קווי הבניין, צמצום שטח המרווח, שלביות ביצוע, גובה הבניין ומסחר בקומת הקרקע, מס' הקומות והריסה. המוצע בבקשה חורג מקווי בנין, גובה הבניין, מס' קומות וסימוני הריסה – (ראה סעיף קווי בנין, סעיף גובה בניין, מס' קומות וסעיף הריסה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.1.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא: מותר עפ"י תב"ע: הוראות התכנית, סעיף 5 - ניתן להוסיף שטחי שירות תת-קרקעיים הנמצאים בין תכנית הבניין הקיים לגבולות החלקה. קומה 2-, מפלס -7.70:	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

חזית צפונית - מוצעת חריגה עבור בינוי ח. מכונות (ש. שירות), עורך הבקשה אינו מראה כלל חתך במיקום זה כך שלא ניתן להבין מה גובה הקומה או הבינוי – על עורך הבקשה להעביר 2 חתכים נקודתיים במיקום קומה זו, ככל וגובה הפונקציות לא עולה על 2.20 מ' יש להסיר חישוב שטח מההרמוניקה והבינוי המוצע מאושר. קומה 1-, מפלס 5.44 - : חזית צפונית – מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור ח. משאבות ומערכות טכניות ובנוסף מוצע ח. מדרגות בחצי מהמרווח כגישה לחדרי המכונות, בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ' דבר המהווה שטח עיקרי וקומה, מכאן כי פונקציות אלה אינם עומדות בהוראות התכנית ובינוי זה חורג מקו הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין. חזית דרומית – מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור מעלית, ח. מדרגות משותף, אחסנה, שירותים ומשרד – בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ' הבינוי המוצע אינם עומדים בהוראות התכנית ומהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית לחריגה מקו בניין – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין. חזית מזרחית – מוצע בינוי עבור מאגר מים (אינו נחשב שטח) אחסנה ומדרגות מעבר לקו הבניין ועד לגבול החלקה בשונה מנספח הבינוי, בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ'. המוצע בבקשה פרט למאגר המים אינם עומדים בהוראות התכנית דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין פרט למאגר המים שיש להסיר חישוב שטח ממנו. חזית מערבית – מוצע בינוי עבור ח. מדרגות, ח. שנאים ומערכות. בנוסף מוצע בינוי עבור מבואה לנטילת ידיים נט"י, בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ'. בינוי זה חורג מקו הבניין ואינו עומד בהוראות התכנית דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין. קומת גלריה, מפלס 2.34 - : חזית צפונית –		

מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור ח. טכני למעבר צנרת וחללים כפולים מהקומה שמתחת. בנוסף, מוצע ח. מדרגות בחצי מהמרווח כגישה לחדרי המכונות – הבינוי המוצע בגובה של 2.43 מ' דהיינו שטח עיקרי ואינו עומד בהוראות התכנית, דבר המהווה סטיה ניכרת המוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין. חזית דרומית – מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור ח. טכני למעבר צנרת (ש. שירות). בנוסף, מוצע ח. מדרגות בחצי מהמרווח ופיר מעלית . חזית מזרחית – מוצע בינוי עבור ח. טכני למעבר צינורות (ש. שירות). חזית מערבית – מוצע בינוי עבור חלל טכני למעבר צינורות וחדר מדרגות משותף (שטחי שירות). קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית וצפונית מזרחית – מוצע בינוי חדר מדרגות החורג בחלקו מקו הבניין ובנוסף 2 עמודים, הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי חדר המדרגות לתוך קווי בניין המאושרים ולהסיר את 2 העמודים המוצעים. חזית דרומית מזרחית ודרומית מערבית – מוצע בינוי חדר המדרגות החורג מקווי הבניין המאושרים, הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי חדר המדרגות לתוך קווי בניין המאושרים. קומה א' מפלס +3.40, קומה ב' מפלס +6.80, קומה ג' מפלס +10.20, קומה ד' מפלס +13.60, קומה ה' מפלס +17.00, קומה ו' מפלס +20.40, קומת גג מפלס +23.95 : חזית דרומית מזרחית ודרומית מערבית – מוצע בינוי חדר המדרגות החורג מקווי הבניין המאושרים, הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי חדר המדרגות לתוך קווי בניין המאושרים. יצוין, כי לא ניתן להיכר בחריגה מקו הבניין למעלית מכח תכנית 5022 ו-5022א' מאחרו מדובר בתוספת מעלית לבניין חדש (תכנית 5022 ו-5022א' מדברת על תוספת לבניין בלבד).		

שלביות ביצוע: סעיף 7.1 : 1.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בנית הקומות בהינף אחד התואם להוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניינים הבאים : הריסה ומס' קומות. המוצע בבקשה חורג לעניין הריסה – (ראה סעיף הריסות) הבינוי המוצע בכללותו אינו תואם נספח הבינוי, נוספו בקומות התת-קרקע מספר פונקציות שאינם מופיעים כלל בנספח ובנוסף את הקומות המוצעות אינם תואמות לנספח. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר : בסך של 3,255 מ"ר, כאשר למסחר 143 מ"ר מעל הכניסה, למבנים ומוסדות ציבור 2,702 מ"ר מעל הכניסה ו- 410 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : למבנים ומוסדות ציבור : בסך כולל של 747.54 מ"ר, כאשר למסחר : 98.61 מ"ר מעל הכניסה ולמבנים ומוסדות ציבור בסך של 648.93 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך כולל של 1,876.87 מ"ר, כאשר למסחר שטח של 8.11 מ"ר מעל הכניסה, למבנים ומוסדות ציבור : בסך של 1,868.76 מ"ר כאשר 1,464.99 מ"ר מעל הכניסה ו- 403.77 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : ש. עיקרי כללי : $2,624.41 = 1,876.87 \text{ (ע. כללי מוצע)} + 747.54 \text{ (ע. כללי קיים)}$ $3,255 \text{ (ע. כללי מותר)} - 2,624.41 \text{ (ע. כללי מוצע)} = 630.59 \text{ מ"ר}$ הנותרים למימוש. על פניו נראה כי המוצע עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין		

השטחים המוצעים. ש. שירות : ש. שירות מותר : בסך של 122 מ"ר כאשר למבנים ומוסדות ציבור 14 מ"ר מעל הכניסה ו-108 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 976.22 מ"ר כאשר 630.32 מ"ר מעל הכניסה ו-345.90 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 976.22 (ש. מוצע) - 122 מ"ר (ש. המותר) = 854.22 מ"ר החורגים מהמותר. חישוב כללי שירות ועיקרי : 854.22 (ש. כללי החורג מהמותר) - 630.32 (ע. כללי נותר למימוש) = 223.63 מ"ר החורגים מהמותר. חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ותקנות – על עורך הבקשה לצמצם בינויים המוצעים מהבקשה בשטח של 223.63 מ"ר ולחשב את שטחי שירות החורגים ממניין שטח עיקרי הנותר למימוש. מס' קומות/גלריה : מותר עפ"י תב"ע : 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תקנות : גלריה במנה ציבור יש לעמוד ב-2 תנאים : שטחה של הגלריה תהווה פחות ממחצית שטח הקומה. תתוכנן לגלריה מחיצה שלא מגיעה עד לתקרת הקומה. מוצע בבקשה : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומת יציאה לגג בגובה נטו של 3.05 מ') ו-2 קומות מתחת לכניסה (אחת מהן גלריה). קומת היציאה לגג בגובה של מעל 2.20 מ' היוצרת קומה נוספת והקומה בגלריה עם קיר מחיצה מלא, תוספת קומות אלה מהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה : - לצמצם את גובה קומת היציאה לגג לכדי 2.20 מ' שלא ימנה במספר הקומות. - להסיר את קומות הגלריה בגובה של מעל 2.20 מ' או להנמיכם ל-2.20 מ' ולהסיר את המחיצה לחלל שיעמוד בתקנות גלריה במנה ציבור.		

גובה בניה : מותר לפי תב"ע: גובה של 23.70 + "מעל מפלס זה יותר תותר בניית חדר מדרגות, חלל טכני ומעקה תקני" בהוראות התכנית סעיף 4.1.2(ד)(3) "גובה הבניין כמפורט בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תהא סטייה ניכרת". מוצע בבקשה : גובה מרבי של חדר מדרגות יציאה לגג בסך של 29.52 מ'. בניה של גג הקומה האחרונה בגובה של 23.68 +. מעקה בגובה של 25.93 +. מוצעת פרגולה בגובה של 27.45 מ'. בבדיקה משפטית שבוצעה בנושא תכנית זו את 2 הסעיפים של הגובה הוחלט כי מאחר וחלה הערה בטבלה 5 "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת של הוראה כללית", דהיינו ההוראה המפורטת היא בסעיף 4.1.2(ד)(3) "גובה הבניין כמפורט בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תהא סטייה ניכרת" על פני הגובה המופיע בטבלה 5, מכאן כי הגובה המוצע בבקשה חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בקומות ולעמוד בגובה מרבי המותר של 23.70 + הכולל ח. יציאה לגג, מעקה תקני בגובה של 1.10 + מ' והסרת הפרגולה מהגג. פרגולה : מותר עפ"י תקנות : (2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או $\frac{1}{4}$ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר. (3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות. מוצע בבקשה : פרגולה על כל הגג בטח של 262.77 מ"ר. חישוב : ש. הגג נקי בסך של 341.39 מ"ר. 341.39 (ש. גג נקי) / 4 = 85.34 מ"ר המותרים לפרגולה על פי תקנות הפטור.		

262.77 (ש. פרגולה מוצע) – 85.34 (1/4 המותר בתקנות הפטור) = 177.43 מ"ר הנדרשים בחישוב שטח שירות מוצע. לא ניתן לאשר את הפרגולה מ-2 סיבות: - הפרגולה המוצעת הינה בשטח חורג מתקנות הפטור בסך של 177.43 מ"ר שיש לחשבם במניין שטחי שירות המוצעים שלא חושבו ובבדיקה נמצא כי אין שטחים אלה למימוש. - גובה פרגולה המוצעת הינה 27.45 + מ' כאשר הגובה המותר הוא 23.7 +, עפ"י החלטת וועדת ערר כל תוספת פרגולה הפורצת גובה מותר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית מהווה פריצה מהגובה המותר ומהווה חריגה אסורה. מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר את הפרגולה - על עורך הבקשה להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה. ממ"מ: בקומה 1- מפלס -5.44 : מוצע ממ"מ בשטח של 16.11 מ"ר – אינו תואם נספח. בקומה קרקע, מפלס 0.00 : מוצע ממ"מ בשטח של 45.17 מ"ר בקומה א' מפלס 3.40 +, בקומה ב' מפלס 6.80 +, קומה ג' מפלס 10.20 +, קומה ד' מפלס 13.60 +, קומה ה' מפלס 17.00 +: מוצע ממ"מ בשטח של 45.04 מ"ר קומה ו', מפלס 20.40 + : מוצע ממ"מ בשטח של 45.22 מ"ר הממ"מים המוצעים אינם תואמים בגודלם לנספח הבינוי אך נדרשים לעמוד בשטחי שירות המותרים. מעלית : מוצעות 2 מעליות מקומה 2- מפלס 7.00 - ולקומה גג מפלס 23.95 +. מעלית אחת הינה בתוך המבנה. חזית דרומית, מוצעת מעלית החורגת מקו בנין ואינה תואמת לנספח הבינוי. לא ניתן להיכר בחריגה מקו הבניין למעלית מכח תכנית 5022 ו-5022א' מאחרו מדובר בתוספת מעלית לבניין חדש (תכנית 5022 ו-5022א' מדברת על תוספת לבניין בלבד) – על עורך הבקשה לכנס את המעלית המוצעת בחזית הדרומית לתוך קו הבניין המאושר בכל הקומות.		

מרפסת גג/פרגולה : קומת גג , מפלס +23.95 : מוצע מרפסת גג מקורה הכוללת פרגולה בשטח של 262.77 מ"ר ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע , סעיף 4.1 (יד) : ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ) וחלוקים) - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ג) : המבנה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה - על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה כמסומן בנספח בינוי להריסה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 13.8.25 ע"י שלומי רוטלוי. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 24.3.2025 ע"י יהונתן צחור . עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינויים לתוך מסגרת שטחים המותרים ולהתכנס בקו בניין המותר, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר. נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור בקרה הנדסית בתאריך 22.02.2024 ע"י אינג' מאור ברעם.		

עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינויים לתוך מסגרת שטחים המותרים ולהתכנס בקו בניין המותר, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור בקרה הנדסית במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור בקרה הנדסית עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר. חוות דעת אדריכלית : במגרש קיימת תבע מפורטת, המוצע בבקשה שונה כמעט בכל פרמטר מנספח הבינוי. בבחינה מעמיקה נמצא כי שינה חריגה מקו הבניין, משטחי הבניה, מהגובה המותר וממספר הקומות כאשר נקודות אלה מהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבקשה בשטחים ובקווי הבניין ואף בגובה, כנגזרת מכך יידרש בהמצאת אישורים עדכניים של בקרה הנדסית ואישור מחלקת השימור, לאחר קבלת תכנית מתוקנת על פי הערות האגף יהא ניתן לבחון בשנית ולהביא לדיון נוסף – על עורך הבקשה לתקן את ההערות הרבות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	מכתב אישור מצוות תכנית אב -צחי ויטלזון	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה שונה כמעט בכל פרמטר מנספח הבינוי.

בבחינה מעמיקה נמצא כי שינה חריגה מקו הבניין, משטחי הבניה, מהגובה המותר וממספר הקומות כאשר נקודות אלה מהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

בנוסף, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבקשה בשטחים ובקווי הבניין ואף בגובה, כנגזרת מכך יידרש בהמצאת אישורים עדכניים של בקרה הנדסית ואישור מחלקת השימור, לאחר קבלת תכנית מתוקנת על פי הערות האגף יהא ניתן לבחון בשנית ולהביא לדיון נוסף.

סטייה ניכרת :

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

קווי הבניין, צמצום שטח המרווח, שלביות ביצוע, גובה הבניין ומסחר בקומת הקרקע, מס' הקומות והריסה. המוצע בבקשה חורג מקווי בנין, גובה הבניין, מס' קומות וסימוני הריסה – (ראה סעיף קווי בנין, סעיף גובה בניין, מס' קומות וסעיף הריסה).

קווי בניין :

מותר עפ"י תב"ע : הוראות התכנית, סעיף 5 - ניתן להוסיף שטחי שירות תת-קרקעיים הנמצאים בין תכנית הבניין הקיים לגבולות החלקה.

קומה 2-, מפלס 7.70- :

חזית צפונית - מוצעת חריגה עבור בינוי ח. מכונות (ש. שירות), עורך הבקשה אינו מראה כלל חתך במיקום זה כך שלא ניתן להבין מה גובה הקומה או הבינוי – על עורך הבקשה להעביר 2 חתכים נקודתיים במיקום קומה זו, ככל וגובה הפונקציות לא עולה על 2.20 מ' יש להסיר חישוב שטח מההרמוניקה והבינוי המוצע מאושר.

קומה 1-, מפלס 5.44- :

חזית צפונית –

מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור ח. משאבות ומערכות טכניות ובנוסף מוצע ח. מדרגות בחצי מהמרווח כגישה לחדרי המכונות, בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ' דבר המהווה שטח עיקרי וקומה, מכאן כי פונקציות אלה אינם עומדות בהוראות התכנית ובינוי זה חורג מקו הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר קו הבניין.

חזית דרומית –

מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור מעלית, ח. מדרגות משותף, אחסנה, שירותים ומשרד –

בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ' הבינוי המוצע אינם עומדים בהוראות התכנית ומהווים סטייה ניכרת מהוראות התכנית לחריגה מקו בניין – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין.

חזית מזרחית –

מוצע בינוי עבור מאגר מים (אינו נחשב שטח) אחסנה ומדרגות מעבר לקו הבניין ועד לגבול החלקה בשונה מנספח הבינוי, בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ'.

המוצע בבקשה פרט למאגר המים אינם עומדים בהוראות התכנית דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין פרט למאגר המים שיש להסיר חישוב שטח ממנו.

חזית מערבית –

מוצע בינוי עבור ח. מדרגות, ח. שנאים ומערכות.

בנוסף מוצע בינוי עבור מבואה לנטילת ידיים נט"י, בבחינת גובהם של פונקציות אלה בחתכים כי מדובר בקומות מעל 2.20 מ'.

בינוי זה חורג מקו הבניין ואינו עומד בהוראות התכנית דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין.

קומת גלריה, מפלס 2.34-:

חזית צפונית –

מוצע בינוי במרווח מעבר לקו הבניין עבור ח. טכני למעבר צנרת וחללים כפולים מהקומה שמתחת. בנוסף, מוצע ח. מדרגות בחצי מהמרווח כגישה לחדרי המכונות – הבינוי המוצע בגובה של 2.43 מ' דהיינו שטח עיקרי ואינו עומד בהוראות התכנית, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין.

קומת קרקע, מפלס 0.00+:

חזית צפונית וצפונית מזרחית –

מוצע בינוי חדר מדרגות החורג בחלקו מקו הבניין ובנוסף 2 עמודים, הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי חדר המדרגות לתוך קווי בניין המאושרים ולהסיר את 2 העמודים המוצעים.

חזית דרומית מזרחית ודרומית מערבית –

מוצע בינוי חדר המדרגות החורג מקווי הבניין המאושרים, הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי חדר המדרגות לתוך קווי בניין המאושרים.

קומה א' מפלס 3.40+, קומה ב' מפלס 6.80+, קומה ג' מפלס 10.20+, קומה ד' מפלס 13.60+, קומה ה' מפלס 17.00+, קומה ו' מפלס 20.40+, קומת גג מפלס 23.95+:

חזית דרומית מזרחית ודרומית מערבית –

מוצע בינוי חדר המדרגות החורג מקווי הבניין המאושרים, הבינוי המוצע מהווה חריגה מקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי חדר המדרגות לתוך קווי בניין המאושרים.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

ש. עיקרי מותר : בסך של 3,255 מ"ר, כאשר למסחר 143 מ"ר מעל הכניסה, למבנים ומוסדות ציבור 2,702 מ"ר מעל הכניסה ו- 410 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. עיקרי קיים : למבנים ומוסדות ציבור : בסך כולל של 747.54 מ"ר, כאשר למסחר : 98.61 מ"ר מעל הכניסה ולמבנים ומוסדות ציבור של 648.93 מ"ר מעל הכניסה.

ש. עיקרי מוצע : בסך כולל של 1,876.87 מ"ר, כאשר למסחר שטח של 8.11 מ"ר מעל הכניסה, למבנים ומוסדות ציבור : בסך של 1,868.76 מ"ר כאשר 1,464.99 מ"ר מעל הכניסה ו- 403.77 מ"ר מתחת לכניסה.

חישוב :

ש. עיקרי כללי :

$$1,876.87 \text{ (ע. כללי מוצע)} + 747.54 \text{ (ע. כללי קיים)} = 2,624.41 \text{ מ"ר.}$$

$$3,255 \text{ (ע. כללי מותר)} - 2,624.41 \text{ (ע. כללי מוצע)} = 630.59 \text{ מ"ר הנותרים למימוש.}$$

על פניו נראה כי המוצע עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין השטחים המוצעים.

ש. שירות :

ש. שירות מותר : בסך של 122 מ"ר כאשר למבנים ומוסדות ציבור 14 מ"ר מעל הכניסה ו- 108 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. שירות מוצע : בסך של 976.22 מ"ר כאשר 630.32 מ"ר מעל הכניסה ו- 345.90 מ"ר מתחת לכניסה.

חישוב :

$$976.22 \text{ (ש. מוצע)} - 122 \text{ מ"ר (ש. המותר)} = 854.22 \text{ מ"ר החורגים מהמותר.}$$

חישוב כללי שירות ועיקרי :

$$854.22 \text{ (ש. כללי החורג מהמותר)} - 630.32 \text{ (ע. כללי נותר למימוש)} = 223.63 \text{ מ"ר החורגים מהמותר.}$$

חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ותקנות – על עורך הבקשה לצמצם בינויים המוצעים מהבקשה בשטח של 223.63 מ"ר ולחשב את שטחי שירות החורגים ממניין שטח עיקרי הנותר למימוש.

מס' קומות/גלריה :

מותר עפ"י תב"ע: 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תקנות: גלריה במנה ציבור יש לעמוד ב-2 תנאים:

שטח של הגלריה תהווה פחות ממחצית שטח הקומה.

תתוכנן לגלריה מחיצה שלא מגיעה עד לתקרת הקומה.

מוצע בבקשה: 8 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומת יציאה לגג בגובה נטו של 3.05 מ') ו-2 קומות מתחת לכניסה (אחת מהן גלריה).

קומת היציאה לגג בגובה של מעל 2.20 מ' היוצרת קומה נוספת והקומה בגלריה עם קיר מחיצה מלא, תוספת קומות אלה מהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה:

- לצמצם את גובה קומת היציאה לגג לכדי 2.20 מ' שלא ימנה במספר הקומות.

- להסיר את קומות הגלריה בגובה של מעל 2.20 מ' או להנמיכם ל-2.20 מ' ולהסיר את המחיצה לחלל שיעמוד בתקנות גלריה במנה ציבור.

גובה בניה:

מותר לפי תב"ע: גובה של 23.70 + "מעל מפלס זה יותר תותר בניית חדר מדרגות, חלל טכני ומעקה תקני" בהוראות התכנית סעיף 4.1.2(ד)(3) "גובה הבניין כמפורט בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תהא סטיה ניכרת".

מוצע בבקשה:

גובה מרבי של חדר מדרגות יציאה לגג בסך של 29.52 מ'.

בניה של גג הקומה האחרונה בגובה של 23.68 +.

מעקה בגובה של 25.93 +.

מוצעת פרגולה בגובה של 27.45 מ'.

בבדיקה משפטית שבוצעה בנושא תכנית זו את 2 הסעיפים של הגובה הוחלט כי מאחר וחלה הערה בטבלה 5 "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת של הוראה כללית", דהיינו ההוראה המפורטת היא בסעיף 4.1.2(ד)(3) "גובה הבניין כמפורט בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תהא סטיה ניכרת" על פני הגובה המופיע בטבלה 5, מכאן כי הגובה המוצע בבקשה חורג מהמותר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בקומות ולעמוד בגובה מרבי המותר של 23.70 + הכולל ח. יציאה לגג, מעקה תקני בגובה של 1.10 + מ' והסרת הפרגולה מהגג.

פרגולה:

מותר עפ"י תקנות:

(2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או $\frac{1}{4}$ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר.

(3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות.

מוצע בבקשה :

פרגולה על כל הגג בטח של 262.77 מ"ר.

חישוב :

ש. הגג נקי בסך של 341.39 מ"ר.

341.39 (ש. גג נקי) / 4 = 85.34 מ"ר המותרים לפרגולה על פי תקנות הפטור.

262.77 (ש. פרגולה מוצע) – 85.34 (1/4 המותר בתקנות הפטור) = 177.43 מ"ר הנדרשים בחישוב שטח שירות מוצע.

לא ניתן לאשר את הפרגולה מ-2 סיבות :

- הפרגולה המוצעת הינה בשטח חורג מתקנות הפטור בסך של 177.43 מ"ר שיש לחשבם במניין שטחי שירות המוצעים שלא חושבו ובבדיקה נמצא כי אין שטחים אלה למימוש.

- גובה פרגולה המוצעת הינה +27.45 מ' כאשר הגובה המותר הוא +23.7, עפ"י החלטת וועדת ערר כל תוספת פרגולה הפורצת גובה מותר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית מהווה פריצה מהגובה המותר ומהווה חריגה אסורה.

מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר את הפרגולה - על עורך הבקשה להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה.

מעלית :

מוצעות 2 מעליות מקומה 2- מפלס 7.00- ולקומה גג מפלס 23.95+.

מעלית אחת הינה בתוך המבנה.

חזית דרומית, מוצעת מעלית החורגת מקו בנין ואינה תואמת לנספח הבינוי.

לא ניתן להיכר בחריגה מקו הבניין למעלית מכח תכנית 5022 ו-5022א' מאחרו מדובר בתוספת מעלית לבניין חדש (תכנית 5022 ו-5022א' מדברת על תוספת לבניין בלבד) – על עורך הבקשה לכנס את המעלית המוצעת בחזית הדרומית לתוך קו הבניין המאושר בכל הקומות.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה כמסומן בנספח בינוי להריסה.

אישור שימור :

עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינויים לתוך מסגרת שטחים המותרים ולהתכנס בקו בניין המותר, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר.

נוהל בקרה הנדסית :

עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינויים לתוך מסגרת שטחים המותרים ולהתכנס בקו בניין המותר, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור בקרה הנדסית במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור בקרה הנדסית עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות הרבות 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 לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2013/0107.05</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות לשם יצירת יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רייכמן אהרן
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רבו גרשום 17, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	117	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1262070	תחילת תוקף	23/11/2024			
1262070	תחילת תוקף	23/11/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה שהופקו בחלקה הנדונה:

-בתאריך 26 / 06 / 2016 בת.ב. 107 / 2013 . 00 עבור "בניין חדש בן 3 קומות, 9 יח"ד מעל 2 קומות חנייה" בהיתר זה אושרו 421.15 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 845 . 62 מ"ר לשטחי שירות ו- 104.65 לשטחי מרפסות .

-בתאריך 09 / 11 / 2015 בת.ב. 107 / 2013 . 01 עבור "תכנית חפירה עבור בנין חדש הכולל קומת חניה" בהיתר זה אושרו 421.15 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 845 . 62 מ"ר לשטחי שירות ו- 104.65 לשטחי מרפסות

-בתאריך 24 / 05 / 2020 בת.ב. 107 / 2013 . 03 עבור " חידוש היתר " .

-בתאריך 14 / 06 / 2021 בת.ב. 107 / 2013 . 04 עבור "תוספת 5% השלמת גג, שינויים בדירות." בהיתר זה אושרו 22.26 מ"ר לשטחים עיקריים .

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 3 קומות למגורים מעל 2 קומות חניה.

ברחוב רבנו גרשום 17 בשכונת הבוכרים. גוש : 30084 חלקה : 117.

מצב מוצע :

קומת ד', מפלס +9.00 :

מוצע קומה חדשה המחולקת ל- 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה ה', מפלס +00.12 :

מוצע קומה חדשה המחולקת ל- 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז.

קומת גג, מפלס +15.00 :

מוצע שימוש בחלל גג רעפים עבור יח"ד מס' 15.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות. תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 2025/07/24.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 117.

משלוח הודעות בוצע בתיק לפי סעיף 36 לחוק , בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

שטח בניה : חישוב : 08.300 מ"ר (קיים) + 62.113 מ"ר (מוצע) = 7.413 מ"ר < 263 מ"ר המותרים מכאן כי ישנה חריגה של 150.70 מ"ר - על עורך הבקשה לחשב את שטחי המרפסות שירות במניין שטח עיקרי מוצע ולהכניס את הבעלים להיתר גם כמבקשים כפי הניתן מכח התכנית . מרפסות זיז : על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי מוצע. מס' יח"ד : בבחינת הבקשה נמצא כי נספח הבינוי מראה 15 יח"ד ולא 16, יח"ד מס' 14 לא נמצאת כלל – על עורך הבקשה להמציא הבהרה מהוועדה המחוזית למס' יח"ד המותרות (15 או 16) ולתת התייחסות ליח"ד מס' 14 שהושמטה מנספח הבינוי. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 08/07/25 מאת שלומי רוטלוי. "אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 1 יח"ד ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.5 אין צורך בהתקנת מק"ח עבור המוצע". בבדיקת האישור נמצא כי הבקשה נבחנה על פי יח"ד 1 כאשר בבקשה מוצעות 6 יח"ד חדשות – על עורך הבקשה להמציא אישור מעודכן של מחלקת הסדרי תנועה על 6 יח"ד. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור כתנאי לדיון נוסף. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא		

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1262070 תחילת תוקף : 23/11/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 1262070 תחילת תוקף 18/06/2024 מגורים ד' + דרך. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 126207 אין סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי : תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת ד', מפלס +9.00 : מוצע קומה חדשה המחולקת ל- 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז. קומה ה', מפלס +00.12 : מוצע קומה חדשה המחולקת ל- 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז. קומת גג, מפלס +15.00 : מוצע שימוש בחלל גג רעפים עבור יח"ד מס' 15.	02/11/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: "תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו מלמטה למעלה עפ"י המותר בתב"ע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מעל הכניסה הקובעת: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 1,131 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 94.451 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 498.35 מ"ר חישוב: $1,131 \text{ מ"ר המותרים} = 451.94 \text{ מ"ר (קיים)} + 498.35 \text{ מ"ר (מוצע)} = 29.950 \text{ מ"ר} >$ ש. שירות: מותר בתב"ע: בסך של 263 מ"ר. ש. שירות קיים: בסך של 300.08 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 113.62 מ"ר חישוב: $08.300 \text{ מ"ר (קיים)} + 62.113 \text{ מ"ר (מוצע)} = 7.413 \text{ מ"ר} < 263$ מ"ר המותרים. $263 - 413.7 = 150.7$ מ"ר החורגים מהמותר - על עורך הבקשה לחשב את שטחי המרפסות שירות במניין שטח עיקרי מוצע ולהכניס את הבעלים להיתר גם כמבקשים כפי הניתן מכח התכנית. מס' קומות:		

מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת + שימוש בחלל גג הרעפים ו- 2 מתחת הכניסה הקובעת. מעל הכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת + שימוש בחלל גג הרעפים. קיים: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומת גג. חישוב: 3 (קיים) + 2 (מוצע) + קומת גג = 5 קומות + קומת גג. מתחת הכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קיים: 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. המוצע בבקשה עומד במספר הקומות כנדרש. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 16 יח"ד. קיים: 9 יח"ד. מוצע בבקשה: 6 יח"ד. חישוב: 9 יח"ד (קיימות) + 6 יח"ד (מוצעות) = 15 יח"ד > 16 יח"ד המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי נספח הבינוי מראה 15 יח"ד ולא 16, יח"ד מס' 14 לא נמצאת כלל – על עורך הבקשה להמציא הבהרה מהוועדה המחוזית למס' יח"ד המותרות (15 או 16) ולתת התייחסות ליח"ד מס' 14 שהושמטה מנספח הבינוי. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה בסך 20.18+ מטר מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: גובה מבנה בסך 20.18+ מטר. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה עומד בגובה המותר.		

ממ"דים : מותר עפ"י תקנות : שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה : קומת ד', מפלס +9.00 : מוצע 3 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה ה', מפלס +00.12 : מוצע 3 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"דים בתוך קווי הבניין ותואמים את נספח הבינוי לכן - אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומת ד', מפלס +9.00 : חזית דרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית עבור יח"ד מס' 11,12 בשטח של 4.41 מ"ר (2.2 מ"ר מקורה). חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 10 בשטח של 6.39 מ"ר. קומה ה', מפלס +00.12 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 15 בשטח של 4.45 מ"ר. בבחינה נמצא כי המרפסות מוצעות תואמות נספח הבינוי, אך נדרש לחשב את השטח המקורה כשטח עיקרי - על עורך הבקשה נדרש לחשב את שטח המרפסות המקורה כשטח עיקרי מוצע. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 08/07/25 מאת שלומי רוטלוי. "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 1 יח"ד		

ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.5 אין צורך בהתקנת מק"ח עבור המוצע". בבדיקת האישור נמצא כי הבקשה נבחנה על פי יח"ד 1 כאשר בבקשה מוצעות 6 יח"ד חדשות – על עורך הבקשה להמציא אישור מעודכן של מחלקת הסדרי תנועה על 6 יח"ד. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מחלקת שימור – על עורך הבקשה להמציא אישור ממחלקת שימור כתנאי לדיון נוסף. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר חורג משטחי שירות יש לחשב את שטח זה במניין שטח עיקרי מוצע - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

שטח בניה :

חישוב :

08.300 מ"ר (קיים) + 62.113 מ"ר (מוצע) = 7.413 מ"ר < 263 מ"ר המותרים מכאן כי ישנה חריגה של 150.70 מ"ר - על עורך הבקשה לחשב את שטחי המרפסות שירות במניין שטח עיקרי מוצע ולהכניס את הבעלים להיתר גם כמבקשים כפי הניתן מכח התכנית .

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי מוצע.

מס' יח"ד :

בבחינת הבקשה נמצא כי נספח הבינוי מראה 15 יח"ד ולא 16, יח"ד מס' 14 לא נמצאת כלל – על עורך הבקשה להמציא הבהרה מהוועדה המחוזית למס' יח"ד המותרות (15 או 16) ולתת התייחסות ליח"ד מס' 14 שהושמטה מנספח הבינוי.

אישור הסדרי תנועה :

עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 08/07/25 מאת שלומי רוטלוי.

"אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 1 יח"ד
ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.5 אין צורך בהתקנת מק"ח עבור המוצע".

בבדיקת האישור נמצא כי הבקשה נבחנה על פי יח"ד 1 כאשר בבקשה מוצעות 6 יח"ד חדשות – על עורך הבקשה להמציא אישור מעודכן של מחלקת הסדרי תנועה על 6 יח"ד.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1992/0064.05</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת קומה + מובלעת בגג רעפים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפירא חיה
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אלקנה 5, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	91	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
413948	תחילת תוקף	10/06/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 1992/11/15 ב-ת.ב. 00.064/1992 עבור "בניין חדש" בהיתר זה אושרו 94.421 מ"ר למניין שטח עיקרי ו-61.97 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 1992/05/28 ב-ת.ב. 01.064/1992 עבור "הריסת בנין קיים ועבודות חפירה".

- בתאריך 1994/09/28 ב-ת.ב. 03.064/1992 עבור "פתיחת דלת ומדרגות לגינה".

- בתאריך 1996/09/08 ב-ת.ב. 04.064/1992 עבור "בניית אדנית".

- בתאריך 2016/06/27 ב-ת.ב. 00.456/2013 עבור "הרחבות דיור ותוספת ממדי"ם". בהיתר זה אושרו 6.56

מ"ר למניין שטח שירות ו- 13.79 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומת מחסנים ומקלט, ברחוב אלקנה 5 בשכונת תל ארזה, גוש : 30079 חלקה : 91.

מצב מוצע :

קומה ד' מפלס +9.00 :

מוצעת תוספת קומה חדשה ליח"ד הכוללת חדר מחוץ ומדרגות פנימיות.

קומה ה' מפלס +12.00 :

מוצע תוספת קומה בחלל גג הרעפים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 17/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 91.

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות בתיק לפי סעיף 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
02/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :
	שלביות ביצוע :

עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד. 2. התוספת המוצעת בחזית האחורית תבוצע מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כל שהיא. בבחינת הבקשה נמצא כי : קומה ד' מפלס +9.00 : חזית צפונית מזרחית - לא מוצע ממ"ד כפי נספח הבינוי. חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי. קומה ה' מפלס +12.00 : חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי. הבינוי שאינו מוצע בקומות אלה סותר את סעיף שלביות הביצוע כאשר לנדון לא פורסמה הקלה כלל, תכנית זו אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת - על עורך הבקשה לפרסם הקלה שלא בהינף אחד מ-2 סעיפי שלביות הביצוע בהוראות התכנית. אישור שימור : על עורך הבקשה נדרש להמציא אישור ממחלקת שימור. אישור בקרה הנדסית : על עורך הבקשה נדרש לשנות בהצהרת מהנדס סימון בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 413948 תחילת תוקף : 10/06/2017 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 413948 תחילת תוקף 10/06/2017, מגורים ג'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +9.00 : מוצעת תוספת קומה חדשה ליח"ד הכוללת חדר מחווק ומדרגות פנימיות.	02/11/2025	חוות דעת תכנונית

קומה ה' מפלס +12.00 : מוצע תוספת קומה בחלל גג הרעפים ומרפסת גג. שונה מנספח ומוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +9.00 : מוצע חדר מחוץ. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד. 2. התוספת המוצעת בחזית האחורית תבוצע מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כל שהיא. בבחינת הבקשה נמצא כי : קומה ד' מפלס +9.00 : חזית צפונית מזרחית - לא מוצע ממ"ד כפי נספח הבינוי. חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי. קומה ה' מפלס +12.00 : חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי. הבינוי שאינו מוצע בקומות אלה סותר את סעיף שלביות הביצוע כאשר לנדון לא פורסמה הקלה כלל, תכנית זו אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת - על עורך הבקשה לפרסם הקלה שלא בהינף אחד מ-2 סעיפי שלביות הביצוע בהוראות התכנית. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 579 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 307.77 מ"ר מעל הכניסה הקובעת . ש. עיקרי מוצע : בסך של 69.158 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב :		

307.77 (ע. קיים) + 158.69 (ע. מוצע) = 46.466 מ"ר > 579 מ"ר המותרים. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : שטח שירות בסך של 293 מ"ר כאשר 124 מ"ר מעל הכניסה ו- 169 מ"ר מתחת לכניסה . ש. שירות קיים : בסך של 72.202 מ"ר כאשר מעל הכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 35.11 מ"ר מעל הכניסה הקובעת . חישוב : 202.72 (ש. קיים) + 11.35 (ש. מוצע) = 214.07 מ"ר > 293 מ"ר המותרים. גובה הבניין : מותר לפי תב"ע : גובה בניין 96.15 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : גובה בניין 96.15 מ' מעל הכניסה הקובעת – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : תוספת שתי קומות מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 3 קומות (מעל הכניסה) + 2 קומות (מעל הכניסה) = 5 קומות מעל הכניסה הקובעת - כמותר. מס יח"ד : מותר לפי תב"ע : 4 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 3 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת יח"ד. חישוב : 3 (קיים) + 1 (מוצע) = 4 יח"ד – כמותר.		

חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : תוספת חדר מחוזק בשטח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +9.00 : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו – כמותר. בבחינה נמצא כי חדר המחוזק המוצע שונה מנספח הבינוי אך נמצא בתוך קווי הבניין המאושרים עומד בשטח המותר ולכן - אין מניעה לאשר. מרפסות גג : מוצע בבקשה : קומה ה' מפלס +12.00 : חזית דרומית – מוצעת מרפסת גג לא מקורה באורך 8.90 מ' בעומק 4.25 מ' ובשטח 37.83 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיו נמצאת בתוך קווי הבניין המאושרים וכן תואמת נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור ממחלקת שימור. בבחינה נמצא כי לפי תיק מידע תנאי להכנה לדיון בוועדה יהיה אישור ממחלקת שימור ולכן - על עורך הבקשה נדרש להמציא אישור ממחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 08/07/25 מאת רוטלוי שלמה. אישור בקרה הנדסית : לפי תב"ע סעיף 4.1 (י"ג) : "היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". בבחינה נמצא כי לא נדרש בקרה הנדסית היות והבניין נבנה		

בשנת 1992 אך - על עורך הבקשה נדרש לשנות בהצהרת מהנדס סימון בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תברואה - בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות בפח 350 ליטר	11

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

שלביות ביצוע :

עפ"י תב"ע סעיף 7.1 :

1. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד.

2. התוספת המוצעת בחזית האחורית תבוצע מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כל שהיא.

בבחינת הבקשה נמצא כי :

קומה ד' מפלס +9.00 :

חזית צפונית מזרחית - לא מוצע ממ"ד כפי נספח הבינוי.

חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי.

קומה ה' מפלס +12.00 :

חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי.

הבינוי שאינו מוצע בקומות אלה סותר את סעיף שלביות הביצוע כאשר לנדון לא פורסמה הקלה כלל, תכנית זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת - על עורך הבקשה לפרסם הקלה שלא בהינף אחד מ-2 סעיפי שלביות הביצוע בהוראות התכנית.

אישור שימור :

על עורך הבקשה נדרש להמציא אישור ממחלקת שימור.

אישור בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה נדרש לשנות בהצהרת מהנדס סימון בסעיפים הרלוונטיים.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2025/0083.00</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

מאה שערים 70, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	87	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30063ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

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

קומת מרתף , מפלס -3.84 , -3.06 :

מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים.

חלק דרומי :

מוצע הנמכת חדר מדרגות משותף.

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

קומת קרקע, מפלס -1.19 , +0.00 :

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

חלק צפוני :

למסחר :

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

חלק דרומי :

למסחר :

מוצע שטח למסחר כהרחבה למסחר קיים.

למגורים :

מוצעת מבואת כניסה לבניין עבור המגורים בקומה א'.

מוצע חדר מדרגות משותף.

קומה א' , מפלס +3.06 :

כללי :

מוצע הריסת גג רעפים קיים.

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

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מבואת כניסה ליח"ד זיזית מקורה.

קומה ב' , מפלס +6.12 :

כללי :

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

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מבואת כניסה ליח"ד זיזית מקורה.

קומת גג, מפלס +9.18 :

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף אל הגג.

מוצעת מרפסת גג עבור מערכות טכניות.

מוצע תוספת גג רעפים הכולל דודי שמש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 87.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 19.06.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
03/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50.
	קווי בניין :
	על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי

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

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

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30063 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : ג30063 - תכנית מתאר 62 אזור מסחרי. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות כלל וגבול המגרש אינו מסומן כפי שהתקבל בתיק המידע- על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

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

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

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

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

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $50.193 = 150\%$ מ"ר.

שטח עיקרי קיים : בסך של 60.81 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע : בסך של 149.81 מ"ר.

חישוב :

$$60.81(\text{ע. קיים}) + 149.81(\text{ע. מוצע}) = 210.62 \text{ מ"ר} < 193.50 \text{ מ"ר המותרים.}$$

$$210.62 (\text{סה"כ ש. עיקרי}) - 193.50 (\text{ש. עיקרי מותר}) = 17.12 \text{ מ"ר החורגים מהמותר.}$$

בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר.

ש. שירות :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן.

- להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213.

מס' קומות :

בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחתך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחתכים אלו בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות.

מחסנים :

על עורך הבקשה :

- לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יחיד בבקשה.

- להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה.

- לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש.

תימוכין קנייניים :

בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש.

אישור הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל.

"להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד ו9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 - מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50.

אישור תברואה :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1990/1080.09</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ותוספת בניה מכוח 5% השלמת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוקח יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי חכמון תמר
מתכנן השלד	טייבר פינחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

הזית 5, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30911ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
6598ב	תחילת תוקף	11/11/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 30/06/1991 בת.ב. 1990/1080.02 עבור "הרחבת יח"ד בעמודה ועל הגג עבור 4 יח"ד" " בהיתר זה אושרו 154.43 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 28/12/2023 בת.ב. 1990/1080.08 עבור "הרחבת דירות, תוספת קומה ומרפסות " בהיתר זה אושרו 90.73 מ"ר לשטח עיקרי ו-35.53 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות וחדר מדרגות יציאה לגג המשמש למגורים ברחוב הזית 5,

בשכונת מקור ברוך גוש : 30911 , חלקה : 7

מצב מוצע :

קומה ב' , מפלס +7.60 :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 830 (מש' רוקח) :

מוצע ממ"ד הכולל מבואה מעל עמודת ממ"דים קיימת.

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומה ג' , מפלס +10.64 :

חזית דרומית :

מוצע גג לממ"ד ולמבואה לא לשימוש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 14.08.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :
	המוצע בבקשה אינו תואם במדויק לנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד הכולל מבואה שבחלקו מוצע על גבי שטח המיועד למרפסת גג עפ"י נספח הבינוי כמו כן הממ"ד המוצע הינו בחריגה מקו בניין צידי ולא פורסמו כלל הקלות ועוד הערות

רישיונות וטכניות לאחר המצאת תוכנית מתוקנת יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה לפרסום ולהביאה לדיון נוסף. קווי בניין : -על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע. נספח בינוי : המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י נספח הבינוי בקומה ב' עבור יח"ד b30 מוצעת מרפסת גג ובבקשה מוצע ממ"ד הכולל מבואה כאשר חלק מהממ"ד הינו בשטח שיועד למרפסת, נספח הבינוי הינו מחייב ובבחינה נמצא כי לא פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי"- על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין "בניה בשונה מנספח הבינוי". ממ"דים : -על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין "בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין ובשונה מנספח הבינוי". חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6598ב תחילת תוקף : 11/11/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	02/11/2025	חוות דעת תכנונית

6598ב' אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן: קומה ב', מפלס +7.60, חזית דרומית: עבור יח"ד מס' b30 (מש' רוקח) מוצע ממ"ד מעל עמודת ממ"דים קיימת. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין צידי, לעניין החריגה – (ראה סעיף ממ"דים). בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע על גבי התוכניות - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע. שלביות ביצוע: סעיף 9 (ט): 1. "תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים הקיימים תיבניה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. "תוספת הקומה המוצעת בתוכנית תיבנה בשלבים באופן שתוספות הבניה הבנויות מסביב לחדר מדרגות משותף אחד תיבנה בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו תוספת מרפסת גג וממ"ד מעל עמודה קיימת עבור יח"ד בקומה העליונה בעמודה עפ"י הוראות התוכנית - כמותר.		

נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מס' 2 שותק דהיינו "מחייב". לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ב' , מפלס +7.60 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' b30 (מש' רוקח) : מוצע ממ"ד הכולל מבואה מעל עמודת ממ"דים קיימת. מוצעת מרפסת גג לא מקורה. קומה ג' , מפלס +10.64 : חזית דרומית : מוצע גג לממ"ד ולמבואה לא לשימוש. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י נספח הבינוי בקומה ב' עבור יח"ד b30 מוצעת מרפסת גג ובבקשה מוצע ממ"ד הכולל מבואה כאשר חלק מהממ"ד הינו בשטח שיועד למרפסת, נספח הבינוי הינו מחייב ובבחינה נמצא כי לא פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי"- על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין "בניה בשונה מנספח הבינוי". שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, פרט למרפסת גג ושטחי שירות מעבר לזכויות עבור ממ"ד – (ראה סעיף ממ"דים). ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות וכן מבואה לממ"ד בשטח של 5 מ"ר ויחושב כשטח שירות מעבר לזכויות. "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה." לפי מדיניות מהנדס עיר : * הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום * כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקו בניין תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין.		

מוצע בבקשה : קומה ב' , מפלס +7.60 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' b30 (משי' רוקח) מוצע ממ"ד הכולל מבואה מעל עמודת ממ"דים קיימת. קומה ג' , מפלס +10.64 : חזית דרומית : מוצע גג לממ"ד ולמבואה לא לשימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי וחורג מקו בניין צידי, כאשר לא פורסמה הקלה בדבר "בניית ממ"ד בחריגה מקו הבניין ובשונה מנספח הבינוי", הממ"ד המוצע הינו מעל עמודת ממ"דים קיימת כאשר הסכמות השכנים ותוכנית הצל נבדקה בתיק מס' 1990/1080.08 בו אושרו הממ"דים, לגבי מיקום הממ"ד אין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין "בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין ובשונה מנספח הבינוי". מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות. מס' קומות קיים : 4 קומות. מוצע בבקשה : תוספת בניה כהרחבה לקומה קיימת, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 30 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 30 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בניה ההרחבה ליח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1. גובה בניה קיים : גובה מבנה +16.03 מ' כמופיע בנספח הבינוי		

מס' 2. בבחינה נמצא כי אין התייחסות בהוראות התוכנית לנספח מס' 2 לעניין גובה בניה, כאשר הינו נספח מפורט עבור בניין מס' 2. מוצע בבקשה : תוספת בניה כהרחבה לקומה קיימת, אין שינוי בגובה הבניה. מרפסת גג : קומה ב' , מפלס +7.60 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' b30 (מש' רוקח) מוצעת מרפסת גג לא מקורה פינתית בשטח של 24.91 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי במדויק כאשר עפ"י הנספח עבור יח"ד מס' b30 מוצעת רק מרפסת גג ובבקשה מוצע ממ"ד הכולל מבואה כאשר חלקו בשטח המרפסת – (ראה סעיף נספח בינוי). נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן עפ"י הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 16/10/2025 ע"י יהונתן צחור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם במדויק לנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד הכולל מבואה שבחלקו מוצע על גבי שטח שיועד למרפסת גג עפ"י נספח הבינוי כמו כן הממ"ד המוצע הינו בחריגה מקו בניין צידי ולא פורסמו הקלות בגין בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין ובשונה מנספח הבינוי ועוד הערות רישויות וטכניות לאחר		

המצאת תוכנית מתוקנת יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה לפרסום ולהביאה לדיון נוסף. - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

המוצע בבקשה אינו תואם במדויק לנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד הכולל מבואה שבחלקו מוצע על גבי שטח המיועד למרפסת גג עפ"י נספח הבינוי כמו כן הממ"ד המוצע הינו בחריגה מקו בניין צידי ולא פורסמו כלל הקלות ועוד הערות רישויות וטכניות לאחר המצאת תוכנית מתוקנת יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה לפרסום ולהביאה לדיון נוסף.

קווי בניין :

-על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע.

נספח בינוי :

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י נספח הבינוי בקומה ב' עבור יח"ד b30 מוצעת מרפסת גג ובבקשה מוצע ממ"ד הכולל מבואה כאשר חלק מהממ"ד הינו בשטח שיועד למרפסת,

נספח הבינוי הינו מחייב ובבחינה נמצא כי לא פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי"-
על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין "בניה בשונה מנספח הבינוי".

ממ"דים :

-על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין "בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין ובשונה מנספח הבינוי".

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2025/0046.00</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

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	ברכה פרג"ון יונה שרי
עורך הבקשה	הנדסאי סווילם מחמד
מתכנן השלד	הנדסאי סווילם מחמד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הטייסים 14 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1165	תחילת תוקף	13/05/1965			
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970			
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים מבנה בן 4 קומות

מצב מוצע :

עבור דירות 3 + 5 מוצעות מרפסות זיז.

המרפסות מוצעות כאשר העליונה מקרה את התחתונה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 10/06/2025

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 74.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי משלוח הודעות תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
30/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	הבקשה מובאת לפרסם היות ומתקבלת חריגה משטחי המרפסות המקורות המותרות ע"פ התקנות כאשר שטח מרפסת מקורה העולה על 14 מ"ר יחשב במניין השטחים העיקריים. מבחינה גסה נראה כי קיימת יתרת שטח עיקרי מכח התב"ע והקלה כמותית 6% היות וכך נדרשים בפרסום הקלה ל-6% כמו כן לא פורסמה כלל הקלה אודות חריגת מרפסת הזיז, יש לשוב ולפרסם להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6804 שהוגש מיום 30/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים : מרפסת זיז, יפורט מטה בסעיף הרלוונטי. יצויין כי ע"פ תיק המידע המבנה שבחלקה חורג מקווי הבנין.

מרפסות זיז : קומה א' ו-ב' דירה 5 ו-3 מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת. שטח המרפסת כ- 4.67 מ"ר. להלן בחינת המרפסות ע"פ תקנות : שטח- 4.67 מ"ר. ע"פ התקנות העדכניות שטח מותר למרפסת לדירה מקורה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר, שטח מרפסת לא מקורה ללא הגבלה. בדירה מס' 3 קיימות 3 מרפסות זיז מקורות אשר בחישוב גס סה"כ שטחן כ- 14 מ"ר, דהיינו לא ניתן להוסיף מרפסות מקורות לדירה זו אלא אם יחושבו במניין השטחים בדירה מס' 5 קיימות מרפסות זיז בחזית דרומית ובחזית צפון מערבית אשר הינן מקורות במרפסות זהות בקומה העליונה. סה"כ שטח מרפסות מקורות הינו כ- 7 מ"ר. יצויין כי מרפסת הזיז השלישית הקיימת בדירה שכעת איננה מקורה תהפך למקורה בהתאם לבקשה מס' 1989/1036.02 ואז סה"כ שטח מרפסות מקורות בדירה יעמוד על כ- 14 מ"ר, דהיינו לא ניתן להוסיף מרפסות מקורות לדירה זו אלא אם יחושבו במניין השטחים העיקריים. ע"פ טבלה וסכמה שהוגשה בתיק מס' 1989/1036.02 בה מפורטים יתרת השטחים בהתאם לכל תת חלקה נראה כי קיימת יתרה המספקת עבור המרפסות המקורות העולות על 14 מ"ר וכן עבור הכשרת מרפסת שירות קיימת אשר ממנה מוצעת כעת הגדלת מרפסת זיז. (יש להציג את מרפסת השירות בשרטוט הדירה) ראשית על ע"ב לציג את טבלת יתרת הזכויות גם בבקשה זו. שנית יש להציג בצורה בהירה את סה"כ יתרת שטח המרפסות המקורות העולה על 14 מ"ר, לחשבן במניין השטח העקרי ולוודא עמידה ביתרה הקיימת, ולפרסם הקלה 6% בהתאמה כמו כן יש להגיש חישוב ממוצע מרפסות שאינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד. עומק- 1.2 מ' . ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה. בכפוף לעמידה בשטח ומרווח מרווח- כ- 2 מ' - המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין כאשר לא פורסמה הקלה כלל ובפרט לא אודותן.		

עבור חריגה למרפסת זיז מקו בניין אחורי ניתן לחרוג 40% או 2 מ' הנמוך מביניהם. יש לשוב ולפרסם את ההקלה החסרה. ש. עיקרי : ע"פ תיק המידע זכויות הבניה הינן 75% . בבקשה לא מוצע שטח עיקרי אך עקרונית עבור הגדלת המרפסת נדרש להכשיר את מרפסת השירות הקיימת בשטח עיקרי, תוך עמידה בזכויות המותרות. התנגדויות : כאמור לבקשה התקבלה התגדות אחת. המתנגדים : אופיק פיקהולץ , השכן בקומה העליונה ההתנגדות מוגשת ע"י משרד עו"ד בניה גולדברג. מהות ההתנגדות : מיצוי שטחים בניה לא חוקית של המבקשים ועבירות בניה. מצג שוא במבנה הדירה אחד המבקשים איננו חלק ממבקשי הבקשה במסמכים הנלווים יצויין כי בתיק המקביל התיקימה ועדת התנגדויות בה הופיעו המבקשים והמתנגדים אשר הגיעו להסכמים ביניהם, ראה החלטת וועדה בתיק מס' 1989/1036.02 יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30121 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1165/1165א' דרך חדשה, לא רלוונטית לבקשה. תכנית המתאר 62 חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתכנית שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן :	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6804 שהוגש מיום 30/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים : מרפסת זיז, יפורט מטה בסעיף הרלוונטי. יצויין כי ע"פ תיק המידע המבנה שבחלקה חורג מקווי הבניין. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה בניה / שטח : מבוקשות מרפסות זיז, אין נגיעה במס' יח"ד / קומות גובה בניין. מרפסות זיז : קומה א' ו-ב' דירה 5 ו-3 מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת. שטח המרפסת כ- 4.67 מ"ר. להלן בחינת המרפסות ע"פ תקנות : שטח- 4.67 מ"ר. ע"פ התקנות העדכניות שטח מותר למרפסת לדירה מקורה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר, שטח מרפסת לא מקורה ללא הגבלה. בדירה מס' 3 קיימות 3 מרפסות זיז מקורות אשר בחישוב גס סה"כ שטחן כ- 14 מ"ר, דהיינו לא ניתן להוסיף מרפסות מקורות לדירה זו אלא אם יחושבו במניין השטחים בדירה מס' 5 קיימות מרפסות זיז בחזית דרומית ובחזית צפון מערבית אשר הינן מקורות במרפסות זהות בקומה העליונה. סה"כ שטח מרפסות מקורות הינו כ- 7 מ"ר. יצויין כי מרפסת הזיז השלישית הקיימת בדירה שכעת איננה מקורה תהפך למקורה בהתאם לבקשה מס' 1989/1036.02 ואז סה"כ שטח מרפסות מקורות בדירה יעמוד על כ- 14 מ"ר, דהיינו לא ניתן להוסיף מרפסות מקורות לדירה זו אלא אם יחושבו במניין השטחים העיקריים. ע"פ טבלה וסכמה שהוגשה בתיק מס' 1989/1036.02 בה מפורטים יתרת השטחים בהתאם לכל תת חלקה נראה כי קיימת יתרה המספקת עבור המרפסות המקורות העולות על 14 מ"ר וכן עבור הכשרת מרפסת שירות קיימת אשר ממנה מוצעת כעת הגדלת מרפסת זיז. (יש להציג את מרפסת השירות בשרטוט הדירה) ראשית על ע"ב לציג את טבלת יתרת הזכויות גם בבקשה זו.		

שנית יש להציג בצורה בהירה את סה"כ יתרת שטח המרפסות המקורות העולה על 14 מ"ר, לחשבן במניין השטח העקרי ולוודא עמידה ביתרה הקיימת, ולפרסם הקלה 6% בהתאמה כמו כן יש להגיש חישוב ממוצע מרפסות שאינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד. עומק- 1.2 מ'. ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה. בכפוף לעמידה בשטח ומרווח מרווח- כ- 2 מ' - המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין כאשר לא פורסמה הקלה כלל ובפרט לא אודותן. עבור חריגה למרפסת זיז מקו בניין אחורי ניתן לחרוג 40% או 2 מ' הנמוך מביניהם. יש לשוב ולפרסם את ההקלה החסרה. צמד מרפסות בחזית : כנוהל מחלקתי יש לתכנן צמד מרפסות בחזית. מוצעות 2 מרפסות בחזית, כאמור לא ניתן לאשרן בשל חריגה בשטחי המרפסות המקורות המותרות מכח התקנות. תכנית צל : הבקשה היה מימוש לתכנית הצל של העמודה. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ תיק המידע זכויות הבניה הינן 75% . בבקשה לא מוצע שטח עיקרי אך עקרונית עבור הגדלת המרפסת נדרש להכשיר את מרפסת השירות הקיימת בשטח עיקרי, תוך עמידה בזכויות המותרות. כמו כן ככל וכאמור שטח מרפסות מקורות יעלה על 14 מ"ר ידרש לחשב במנין השטחים העיקריים, הורחב לעיל ענין מקור הזכויות.		

יצוין כי קיימת הפקעה בחלקה אשר משמעותית לעניין הזכויות, ונכללה בחישוב היתרה המתקבלת. תימוכין קניינים : נבדק ונבחן בהליך פתיחת הבקשה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. יצוין כי ע"פ הנוהל עבור מרפסות זיז לא נדרשים בתימוכין קניינים. התנגדויות : כאמור לבקשה התקבלה התגדות אחת. המתנגדים : אופיק פיקהולץ , השכן בקומה העליונה ההתנגדות מוגשת ע"י משרד עו"ד בניה גולדברג. מהות ההתנגדות : מיצוי שטחים בניה לא חוקית של המבקשים ועבירות בניה. מצג שוא במבנה הדירה אחד המבקשים איננו חלק ממבקשי הבקשה במסמכים הנלווים יצוין כי בתיק המקביל התיקימה ועדת התנגדויות בה הופיעו המבקשים והמתנגדים אשר הגיעו להסכמים ביניהם, ראה החלטת וועדה בתיק מס' 1989/1036.02 תנאים לדיון : איכות הסביבה –סומן ע"י המערכת כלא שייך. שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 11/05/2025 ע"י כהנא ענבל סבי. שימור- בהתאם להחלטת וועדה לתיק מקביל בבניין מס' 1989/1036.02 בבנין נושא הבקשה, הרחוב לא נכלל ברחובות לשימור.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

הבקשה מובאת לפרסם היות ומתקבלת חריגה משטחי המרפסות המקורות המותרות ע"פ התקנות

כאשר שטח מרפסת מקורה העולה על 14 מ"ר יחשב במניין השטחים העיקריים.

מבחינה גסה נראה כי קיימת יתרת שטח עיקרי מכח התב"ע והקלה כמותית 6%

היות וכך נדרשים בפרסום הקלה ל-6%

כמו כן לא פורסמה כלל הקלה אודות חריגת מרפסת הזיז, יש לשוב ולפרסם

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6804 שהוגש מיום 30/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים :

מרפסת זיז, יפורט מטה בסעיף הרלוונטי.

יצויין כי ע"פ תיק המידע המבנה שבחלקה חורג מקווי הבנין.

מרפסות זיז :

קומה א' ו-ב' דירה 5 ו-3 מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת.

שטח המרפסת כ- 4.67 מ"ר.

להלן בחינת המרפסות ע"פ תקנות :

שטח- 4.67 מ"ר.

ע"פ התקנות העדכניות שטח מותר למרפסת לדירה מקורה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר, שטח מרפסת לא מקורה ללא הגבלה.

בדירה מס' 3 קיימות 3 מרפסות זיז מקורות אשר בחישוב גס סה"כ שטחן כ- 14 מ"ר, דהיינו לא ניתן להוסיף מרפסות מקורות לדירה זו אלא אם יחושבו במניין השטחים

בדירה מס' 5 קיימות מרפסות זיז בחזית דרומית ובחזית צפון מערבית אשר הינן מקורות במרפסות זהות בקומה העליונה. סה"כ שטח מרפסות מקורות הינו כ- 7 מ"ר.

יצוין כי מרפסת הזיז השלישית הקיימת בדירה שכעת איננה מקורה תהפך למקורה בהתאם לבקשה מס' 1989/1036.02 ואז סה"כ שטח מרפסות מקורות בדירה יעמוד על כ- 14 מ"ר, דהיינו לא ניתן להוסיף מרפסות מקורות לדירה זו אלא אם יחושבו במניין השטחים העיקריים.

ע"פ טבלה וסכמה שהוגשה בתיק מס' 1989/1036.02 בה מפורטים יתרת השטחים בהתאם לכל תת חלקה ניראה כי קיימת יתרה המספקת עבור המרפסות המקורות העולות על 14 מ"ר וכן עבור הכשרת מרפסת שירות קיימת אשר ממנה מוצעת כעת הגדלת מרפסת זיז. (יש להציג את מרפסת השירות בשרטוט הדירה)

ראשית על ע"ב לציג את טבלת יתרת הזכויות גם בבקשה זו.

שנית יש להציג בצורה בהירה את סה"כ יתרת שטח המרפסות המקורות העולה על 14 מ"ר , לחשבן במניין השטח העקרי ולוודא עמידה ביתרה הקיימת, ולפרסם הקלה 6% בהתאמה

כמו כן יש להגיש חישוב ממוצע מרפסות שאינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד.

עומק- 1.2 מ' . ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה. בכפוף לעמידה בשטח ומרווח

מרווח- כ- 2 מ' - המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין כאשר לא פורסמה הקלה כלל ובפרט לא אודותן.

עבור חריגה למרפסת זיז מקו בניין אחורי ניתן לחרוג 40% או 2 מ' הנמוך מביניהם.

יש לשוב ולפרסם את ההקלה החסרה.

ש. עיקרי :

ע"פ תיק המידע זכויות הבניה הינן 75% .

בבקשה לא מוצע שטח עיקרי אך עקרונית עבור הגדלת המרפסת נדרש להכשיר את מרפסת השירות הקיימת בשטח עיקרי, תוך עמידה בזכויות המותרות.

התנגדויות :

כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

המתנגדים : אופיק פיקהולץ , השכן בקומה העליונה

ההתנגדות מוגשת ע"י משרד עו"ד בניה גולדברג.

מהות ההתנגדות :

מיצוי שטחים

בניה לא חוקית של המבקשים ועבירות בניה.

מצג שוא במבנה הדירה

אחד המבקשים איננו חלק ממבקשי הבקשה במסמכים הנלווים

יצוין כי בתיק המקביל התיקימה ועדת התנגדויות בה הופיעו המבקשים והמתנגדים אשר הגיעו

להסכמים ביניהם, ראה החלטת וועדה בתיק מס' 1989/1036.02

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2025/0126.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי בפתחי חזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קליין דב
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

דוד מרכוס 4 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30022	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3137	תחילת תוקף	15/10/1989	102	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

מצב קיים : בנין מגורים בן 4 קומות

מצב מוצע :

עבור הדירה בקומה ג' מוצעים שינויים בפתחים הקיימים בחזית מזרחית ודרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות .

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 29/05/2025

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"י משלוח הודעות תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
02/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 עבור שינוי בפתחים בבניין אופייני בשונה מהוראות התכנית בנין אופייני : ע"פ תשריט התכנית בבנין נשוא הבקשה הינו בנין אופייני. ע"פ סעיף 14 ב' : לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות.... התקבל אישור שימור והנחיות שימור למבוקש אך לא פרסמה הקלה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבנין אופייני. יש לחזור ולפרסם הקלה בחוק. שימור : כאמור הבנין הינו אופייני ונדרש באישור מחלקת השימור. התקבל אישור מתאריך 20/07/2025 התקבלו תיקונים טכניים המפורטים בהרמוניקה החתומה ממחלקת שימור. יצוין כי השינויים המבוקשים בהרמוניקה אינם תואמים למציאות בשטח (חלון קיים אשר מוצע להגדלה ומסומן כחדש לחלוטין) וכן השינויים אינם מסונכרנים עם המוצג באישור שימור יש לתאם בין התכניות, ככל וישתנה מאישור שימור שהתקבל יידרש לקבל את התייחסותם בחוזר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : ע"פ דקירה במערכת ה-gis התב"ע החלה בחלקה הינה 3137 לא נדרש בהליך פתיחת הבקשה תיק מידע. קווי בניין : כאמור לא התקבל תיק קוי בניין, לא סומנו קוי בניין. המוצע כאמור כולל שינוי בפתחים . סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה כוללת בהוראותיה התייחסות לסעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת קומה והגדלת אחוזי הבניה. נספח בינוי :	21/10/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 לא קיים נספח. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה בניה: לא רלוונטי שטחי בניה: ש.עיקרי /שירות: לא מוצעים שטחים בבקשה תימוכין קנינים: נבדק ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. בנין אופיני: ע"פ תשריט התכנית בניין נשוא הבקשה הינו בניין אופיני. ע"פ סעיף 14 ב': לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות... התקבל אישור שימור והנחיות שימור למבוקש אך לא פורסמה הקלה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבניין אופיני. יש לחזור ולפרסם הקלה בחוק. שימור:		

כאמור הבניין הינו אופייני ונדרש באישור מחלקת השימור. התקבל אישור מתאריך 20/07/2025 התקבלו תיקונים טכניים המפורטים בהרמוניקה החתומה ממחלקת שימור. יצוין כי השינויים המבוקשים בהרמוניקה אינם תואמים למציאות בשטח (חלון קיים אשר מוצע להגדלה ומסומן כחדש לחלוטין) וכן השינויים אינם מסונכרנים עם המוצג באישור שימור יש לתאם בין התכניות, ככל וישתנה מאישור שימור שהתקבל ידרש לקבל את התיחסותם בחוזר. תנאים לדיון : איכות הסביבה – סומן לא שייך מתאריך 18/08/2025 ע"י יואל שבת תברואה – התקבלה דחייה אין עבור בקשה לשינוי פתחים אין צורך באישור תברואה. הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 15/07/2025 ע"י בתאל זבריקו שימור- התקבל אישור שימור מתאריך 20/07/2025, הורחב לעיל. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	4
	אישור פיקוד העורף הג"א	5
	אישור שירותי הכבאות	6
	אישור משרד הבריאות	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	9

	הגורמים המאשרים	
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
12	אישור מחלקת שימור כתנאי לקבלת היתר	
13	הגשת כתב התחיבות וערבות בנקאית למחלקת שימור	

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

עבור שינוי בפתחים בבניין אופייני בשונה מהוראות התכנית

בנין אופייני :

ע"פ תשריט התכנית בבנין נשוא הבקשה הינו בנין אופייני.

ע"פ סעיף 14 ב' :

לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות....

התקבל אישור שימור והנחיות שימור למבוקש אך לא פורסמה הקלה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבנין אופייני.

יש לחזור ולפרסם הקלה בחוק.

שימור :

כאמור הבנין הינו אופייני ונדרש באישור מחלקת השימור.

התקבל אישור מתאריך 20/07/2025

התקבלו תיקונים טכניים המפורטים בהרמוניקה החתומה ממחלקת שימור.

יצויין כי השינויים המבוקשים בהרמוניקה אינם תואמים למציאות בשטח (חלון קיים אשר מוצע להגדלה ומסומן כחדש לחלוטין) וכן השינויים אינם מסונכרנים עם המוצג באישור שימור

יש לתאם בין התכניות, ככל וישתנה מאישור שימור שהתקבל יידרש לקבל את התייחסותם בחוזר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2025/0185.00</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מוצע בנין בן 2 קומות חדשות מעל קומת חניה ומחסנים סה"כ 4 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נמר בילאל
עורך הבקשה	אדריכל עווד רנין
מתכנן השלד	מהנדס אבו הדואן חלדון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקפה , צור באהר .

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת אום טובא, רחוב אל מקפה.

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

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

הליך פרסום-

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 04/07/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 בגין שטח מירבי לבנין העולה על 700 מ"ר. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' : "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה : 1072 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : 50% x 1072 = 536 מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 429.06 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 106.94 מ"ר. *יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי בקוד כחול. שטח מירבי לבנין

ע"פ סעיף 10(ה) שטח מירבי לבנין לא יעלה על 700 מ"ר, בסה"כ מבוקש 786 מ"ר כך שיש לפרסם הקלה. מחסן- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי"... הבקשה מציעה שני מחסנים בשטח כולל של כ- 29.60 מ"ר. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 4 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתיכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. מעבר ציבורי עפ"י מחלקת מידע תכנוני: "השטח הצבוע באדום מיועד לדרך		

ומהווה את חלקה ארעית. שטח הרחבת הדרך מתוך שטח החלקה כ-257 מ"ר. השטח הסופי ייקבע בעת אישור התצ"ר" - יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 27/08/2025 ע"י אורטל בצלאל- ה " הרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 19/07/2025 . תוכניות ניקוז מאושרות ע"י איכות הסביבה רק בהיבט הסביבתי- באיזור טבע עירוני-לכל שפיכה חופשית מחוץ לגבולות המגרש בשטח ציבורי (לא טבע עירוני) יש לפנות לאגף שפ"ע בעירייה . " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י ענבל כהנה. " נשלחה הרמוניקה במייל ותויקה לארכיב. אין עצים במגרש " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 29/06/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד . יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ." הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור בתאריך 25/06/2025 " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 02/07/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה האישור על סמך תיאום עם תכנון כביש 15 תנאי להוצאת היתר בניה - קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה " מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 13/07/2025 ע"י עזרא יועז .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302	05/11/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5557.00 בתאריך 08/04/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. עפ"י הבקשה המוצעת, לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב' : "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה מבנה מגורים בן 2 קומות מעל הקרקע. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים		

לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 9 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 6.60 מ' וע"כ המוצע עומד במותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד- אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' : "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה : 1072 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י $50\% : 50\% \times 1072 = 536$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 429.06 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 106.94 מ"ר. *יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי בקוד כחול. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 357.13 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים, מדרגות, חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסן- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב		

עד 8% משטח הבניה המירבי"י.. הבקשה מציעה שני מחסנים בשטח כולל של כ- 29.60 מ"ר. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 4 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- מוצעים 4 מקומות חניה עבור 4 יח"ד בקומת מרתף בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 25/06/2025 ע"י בתאל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור" ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת 2 עמודות ממ"דים בחזית הדרומית עבור 4 יח"ד, 2 בכל קומה, כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 14.24 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. מס' בניינים במגרש עפ"י סעיף 10ו' " במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה תותר בנית יותר מבנין אחד" .. בשטח הבקשה מוצע בניין אחד בלבד. קיר תמך		

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': -גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".." יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס +03.3, קומה א' מוצעות המרפסות כדלקמן : חזית צפונית- שתי מרפסות זיז מקורות, בשטחים של כ- 4.66 מ"ר ו- 4.69 מ"ר. אורך המרפסות- 3.98 מ'. עומק המרפסות- 1.20 מ'. חזית דרומית- שתי מרפסות זיז מקורות בשטחים של כ- 5 מ"ר ו- 4.97 מ"ר. אורך המרפסות- 4.19 מ'. עומק המרפסות- 1.20 מ'. המרפסות המוצעות תוכננו בעומק מרבי של 1.20 מ' ובאורך שאינו חורג מ-50% מאורך החזית, ולפיכך עומדות בהוראות התכנית. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחיתוכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. שטח מירבי לבנין ע"פ סעיף 10(ה) שטח מירבי לבנין לא יעלה על 700 מ"ר, בסה"כ מבוקש 786 מ"ר כך שיש לפרסם הקלה. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו		

מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח" -.. אין בנייה בשלבים. מעבר ציבורי עפ"י מחלקת מידע תכנוני: "השטח הצבוע באדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית. שטח הרחבת הדרך מתוך שטח החלקה כ-257 מ"ר. השטח הסופי ייקבע בעת אישור התצ"ר" - יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 27/08/2025 ע"י אורטל בצלאל- ה " הרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 19/07/2025 . תוכניות ניקוז מאושרות ע"י איכות הסביבה רק בהיבט הסביבתי- באיזור טבע עירוני-לכל שפיכה חופשית מחוץ לגבולות המגרש בשטח ציבורי (לא טבע עירוני) יש לפנות לאגף שפ"ע בעירייה . " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י ענבל כהנה. " נשלחה הרמוניקה במייל ותויקה לארכיב. אין עצים במגרש " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 29/06/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד . יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ." הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח 44 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור בתאל 25/06/2025 " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 02/07/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה האישור על סמך תיאום עם תכנון כביש 15 תנאי להוצאת היתר בניה -		

קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה "		
מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 13/07/2025 ע"י עזרא יועז .		
יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	קבלת החלטה סופית ממחלקת הדרכים בנושא ביצוע דרך הגישה.	14
	קביעת גובה הכביש הגובל.	15
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	16

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

בגין שטח מירבי לבנין העולה על 700 מ"ר.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' :

"אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים" ..

שטח עיקרי-

שטח החלקה : 1072 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $1072 \times 50\% = 536$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 429.06 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי לניצול- 106.94 מ"ר.

*יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי בקוד כחול.

שטח מירבי לבנין

ע"פ סעיף 10(ה) שטח מירבי לבנין לא יעלה על 700 מ"ר, בסה"כ מבוקש 786 מ"ר כך שיש לפרסם הקלה.

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי" ..

הבקשה מציעה שני מחסנים בשטח כולל של כ- 29.60 מ"ר.

על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 4 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט' :

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע" .. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.

מרפסות

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31-8 "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

מעבר ציבורי

עפ"י מחלקת מידע תכנוני: "השטח הצבוע באדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית. שטח הרחבת הדרך מתוך שטח החלקה כ-257 מ"ר. השטח הסופי ייקבע בעת אישור התצ"ר" - יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 27/08/2025 ע"י אורטל בצלאל- ה " הרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 19/07/2025 .

תוכניות ניקוז מאושרות ע"י איכות הסביבה רק בהיבט הסביבתי- באיזור טבע עירוני-לכל שפיכה חופשית מחוץ לגבולות המגרש בשטח ציבורי (לא טבע עירוני) יש לפנות לאגף שפ"ע בעירייה . "

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י ענבל כהנה. " נשלחה הרמוניקה במייל ותויקה לארכיב. אין עצים במגרש "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 29/06/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד . יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ."

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור בתאריך 25/06/2025 "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 02/07/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

האישור על סמך תיאום עם תכנון כביש 15

תנאי להוצאת היתר בניה -

קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה "

מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 2025 /13/07 ע"י עזרא יועז .

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2025/0179.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת קומה בבניין המזרחי ותיספת 2-קומות, סה"כ 2- יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר עמירה חדר
עורך הבקשה	אדריכל זין איהאב
מתכנן השלד	מהנדס עפאנה בדר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דיר אל עמוד 51, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4585ה	תחילת תוקף	15/09/2005			
9838	תחילת תוקף	08/04/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ללא היתרים קודמים. קיים מבנה בן קומה אחת

מהות הבקשה:

הכשרת בנייה קיימת בקומת הקרקע.

מוצע במפלס 0.00 – הכשרת עבירה סה"כ 1 יח"ד.

מוצע במפלס 3.12+ בנייה חדשה, 1 יח"ד עם מרפסת זיז ומהלך מדרגות פנימי

המוביל למפלס 6.24+ ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בוצע הליך משלוח הודעות ותום מועד התנגדויות 11/07/2025 לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
05/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת ישנה חריגה מהוראות התכנית לענין ייעוד קרקע חקלאית, גובה הגדרות ויש צורך בתיקון ההרמוניקה ובחינת הסכמת בעלי זכויות בקרקע המשליך על זכויות הבניה. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : קווי בניין מחייבים בהתאם לנספח הבינוי. תכניות הקומות ללא חריגה מקווי בנין. על ע"ב להציג קווי הבניינים במגרש כולל קו מידות בין הבניינים ובין גבול המגרש בהתאם לתיק המידע גם בתכנית הפיתוח. בנוסף, בבחינת קווי הבנין של בנין 2 (אשר אינו כלול במסגרת הבקשה) מתקבל הרושם כי ישנה חריגה מקו הבנין. על ע"ב להציע להריסה אף שאינו נכלל במסגרת הבקשה. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 4 יח"ד בחלקה. מוצע : 2 יח"ד להכשרה עבור בנין 1 על ע"ב להציג סה"כ יח"ד קיימות בחלקה. תכסית עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 35% משטח המגרש.

שטח המגרש : 1209 סה"כ תכנית מותר : 423.15 מ"ר התכנית הינה עבור שני הבניינים ולכן לא ניתן לאשר תכנית עבור בנין 1 ללא הצגת הנתונים של כל החלקה. אין התייחסות סעיף זה, על ע"ב להציג בהתאם להוראות התכנית. ראה סעיף שטחים עיקריים לעניין בעלי זכויות בחלקה. שטחים עיקריים : מותר מעל ה-816 0.00 מ"ר מוצע מעל ה-423.95 0.00 מ"ר על ע"ב לדייק בחישובי השטחים ולא לקזז שטח הקירות בחיבור המרפסות ומהלך המדרגות. כמו כן יש להוסיף בקומת הקרקע את השטח המקורה ע"י מרפסת קומה א'. בקומה ב', יש להחסיר שטח המדרגות הפנימיות (היות ומחושבות בקומה א במלואן). השטחים בהוראות התכנית הינם עבור החלקה בכללותה ללא הבחנה בין הבניינים בחלקה. לפיכך לא ניתן לאשר הכשרת שטחים עבור בנין אחד, אלא לאחר הצגת סך השטחים הקיימים בחלקה. על ע"ב להציג מניין שטחים קיימים, לפי בניינים - כאשר בעל הבניין השני בחלקה שותף למידע שיתקבל. נדרש להציג הסכמת 2 בעלי הזכויות בחלקה להנתונים שיוצגו. שטחי שרות : מותר מעל ה-91 0.00 מ"ר מוצע מעל ה-71.88 0.00 מ"ר. כנ"ל, ראה סעיף שטחים עיקריים. מחסנים יש להציג פתרון אחסנה לדירות – סה"כ 2 מחסנים. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד סה"כ 2 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר		

ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. ממ"ד להכשרה בקומת קרקע, יש לסמן להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מתכנן שלד באם הביצוע אפשרי ואיננו מסכן את יציבות הבנין הקיים. סעיף זה ייבחן לאחר הטמעת התיקון. מרפסות זיז קומה א- מרפסת זיז מקורה מחושבת במניין השטחים העיקריים, נתמכת ע"י 2 עמודים, על ע"ב להציע פתרון תכנוני אשר אינו כולל עמודים. מעבר לכך, יש להוסיף פתרון ניקוז למרפסת. קומה ב- מרפסת זיז המחושבת כמרפסת גג. יש להסיר מהבקשה את הפרגולה במרפסת הגג ולאשרה במסלול הפטור. מעבר לכך, יש להוסיף פתרון ניקוז למרפסת. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצעה ע"י דסק השירות ובאחריותם. במסגרת הבקשה מוצע בנין 1 להכשרה מתוך 2 הבניינים בחלקה (שניהם ללא היתר). באופן עקרוני הכשרה מתבצעת בכל החלקה. במקרה הנדון, לפי טופס 19 שהוגש המבקש הצהיר שיש בנוסף בעל זכות בקרקע (מלבד הבעלים). ככל וניתן להוכיח כי המבקש אינו בעל זכות בבנין מס' 2 ניתן להפריד אופן ההכשרה בהתאם לחלוקת הקנין. יש להציג מסמך רשמי התומך בהצהרה זו ומציג חלוקת החלק היחסי בחלקה. שני הבניינים ללא היתר, כך שהנושא קריטי לענין חלוקת זכויות הבנייה אשר הוראות התכנית החלה בחלקה מתייחסת לשני הבניינים יחדיו. ככל ואין חלוקה ברורה, הרי שהמבקש נדרש לבצע הכשרה ללא הבחנה בין הבניינים, כלומר עבור כל החלקה. שטח חקלאי: סעיף 5.5 - השטח הצבוע בתשריט באיקסים ירוקים הוא שטח לחלקה חקלאית. במסגרת הבקשה ישנם שני אזורים בעלי ייעוד חקלאי. על ע"ב להציגם במסגרת הבקשה. בנוסף, יש להציע להריסה בינוי בתחום הייעוד החקלאי. חניה		

מוצע 4 מק"ח. במסגרת הבקשה מוצע מק"ח בשטח היעוד החקלאי. על ע"ב להציג פתרון חניה העומד בהוראות התכנית ולאשר בשנית מול הגורם המאשר (הסדרי תנועה). בנין, גדר, מדרגות להריסה סעיף 7 - המבנה והגדרות המסומנות בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. במסגרת התשריט בפינת המגרש בחזית הצפונית - מערבית בצמידות לבנין נוסף בחלקה, ישנה גדר לסימון להריסה. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7 האלמנט להריסה מהווה כתנאי להיתר בניה. על ע"ב לכלול את הגדר במסגרת הבקשה – נוסף כתנאי להיתר. חיזוק מבנים סעיף 8.2.8.2 על הבקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38/ עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה . תנאי לדיון , על ע"ב לעמוד בהוראות התכנית כתנאי לדיון נוסף. עיצוב אדריכלי סעיף 5.2.4.1 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה. קולטי שמש על הגג סעיף 5.2.4.3 הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים, יותר להציב עליהם קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג דוודים בהתאם ליח"ד המוצעות. גדרות סעיף 5.2.4.4 גדרות וקירות תומכים יבנו באבן טבעית מרובעת		

ומסותתת. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. סעיף 5.2.4.5 במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר גובה מירבי של קומת מסד או קומת מרתף בחזית צד בגובה של 2.2 מטר. יש להציג קו קרקע טבעית וחשוב אחוזי השיפוע. בחתך ב-ב מוצע קיר תומך בגובה 5.11 מ'. לא ניתן לאשר, יש להציע בהתאם להוראות התכנית, אחרת נדרש בפרסום הקלה. על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת: קו קרקע טבעית, חיפוי באבן, קווי גובה ורוחב. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9838 תחילת תוקף: 08/04/2017 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה: 9838 תחילת תוקף: 08/04/2017 אזור מגורים 5 התכנית כפופה לתכנית מתאר. נתוני הבקשה:	05/11/2025	חוות דעת תכנונית

מגרש מס' 5 בנין מס' 2 הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5792 מתאריך 08/05/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה. 5.13 סעיף סטייה ניכרת : מס' יח"ד ושטח הבניה המירבי בתכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה נכרת. קווי הבנין המרביים בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. נספח בינוי נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:100 – הנספח מחייב לנושאים הבאים : קווי הבנין קומות קווי המגרשים מפלס ה-0.00 ± לבניין מס' 2 651.4 = +0.00 גובה הבנין קווי בניין מחייבים בהתאם לנספח הבינוי. תכניות הקומות ללא חריגה מקווי בנין.		

על ע"ב להציג קווי הבניינים במגרש כולל קו מידות בין הבניינים ובין גבול המגרש בהתאם לתיק המידע גם בתכנית הפיתוח. בנוסף, בבחינת קווי הבנין של בנין 2 (אשר אינו כלול במסגרת הבקשה) מתקבל הרושם כי ישנה חריגה מקו הבנין. על ע"ב להציע להריסה אף שאינו נכלל במסגרת הבקשה. מפלס 0.00 סעיף 2.1.3.1 הנספח מחייב לעניין הגדרת מפלס ה-0.00+ עבור בנין מס' 0.00=651.40 במסגרת התכנית ישנה סטייה של 0.15 מ' להגדרת ה-0.00 בהתאם לסעיף 5.12.1 ישנה גמישות לעניין הגדרת ה-0.00, שינוי עד 1.5 מ' מהגובה המצוין במידה ויהיו שינויים בגובה הכביש. כך שההוראה לעיל מאפשרת את הסטייה ב-0.15 מ' מהגדרת ה-0.00 מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 , עבור מגרש מס' 5 מותר : 3 קומות מעל ה-0.00=651.4 מוצע : 3 קומות עומד במותר גבהים עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 3 קומות מעל ה-0.00 מוצע – 3 קומות מעל ה-0.00 עומד במותר. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 4 יח"ד בחלקה. מוצע : 2 יח"ד להכשרה עבור בנין 1 על ע"ב להציג סה"כ יח"ד קיימות בחלקה. תכסית עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 35% משטח המגרש. שטח המגרש : 1209 סה"כ תכסית מותר : 423.15 מ"ר התכסית הינה עבור שני הבניינים ולכן לא ניתן לאשר תכסית		

עבור בנין 1 ללא הצגת הנתונים של כל החלקה. אין התייחסות סעיף זה, על ע"ב להציג בהתאם להוראות התכנית. ראה סעיף שטחים עיקריים לעניין בעלי זכויות בחלקה. שטחים עיקריים: מותר מעל ה-816 0.00 מ"ר מוצע מעל ה-423.95 0.00 מ"ר על ע"ב לדייק בחישובי השטחים ולא לקזז שטח הקירות בחיבור המרפסות ומהלך המדרגות. כמו כן יש להוסיף בקומת הקרקע את השטח המקורה ע"י מרפסת קומה א'. בקומה ב', יש להחסיר שטח המדרגות הפנימיות (היות ומחושבות בקומה א במלואן). השטחים בהוראות התכנית הינם עבור החלקה בכללותה ללא הבחנה בין הבניינים בחלקה. לפיכך לא ניתן לאשר הכשרת שטחים עבור בנין אחד, אלא לאחר הצגת סך השטחים הקיימים בחלקה. על ע"ב להציג מניין שטחים קיימים, לפי בניינים - כאשר בעל הבניין השני בחלקה שותף למידע שיתקבל. נדרש להציג הסכמת 2 בעלי הזכויות בחלקה להנתונים שיוצגו. שטחי שרות: מותר מעל ה-91 0.00 מ"ר מוצע מעל ה-71.88 0.00 מ"ר. כנ"ל, ראה סעיף שטחים עיקריים. מחסנים יש להציג פתרון אחסנה לדירות – סה"כ 2 מחסנים. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד סה"כ 2 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. ממ"ד להכשרה בקומת קרקע, יש לסמן להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מתכנן שלד באם הביצוע אפשרי ואיננו מסכן את		

יצבות הבנין הקיים. סעיף זה ייבחן לאחר הטמעת התיקון. מרפסות זיז קומה א- מרפסת זיז מקורה מחושבת במניין השטחים העיקריים, נתמכת ע"י 2 עמודים, על ע"ב להציע פתרון תכנוני אשר אינו כולל עמודים. מעבר לכך, יש להוסיף פתרון ניקוז למרפסת. קומה ב- מרפסת זיז המחושבת כמרפסת גג. יש להסיר מהבקשה את הפרגולה במרפסת הגג ולאשרה במסלול הפטור. מעבר לכך, יש להוסיף פתרון ניקוז למרפסת. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצעה ע"י דסק השירות ובאחריותם. במסגרת הבקשה מוצע בנין 1 להכשרה מתוך 2 הבניינים בחלקה (שניהם ללא היתר). באופן עקרוני הכשרה מתבצעת בכל החלקה. במקרה הנדון, לפי טופס 19 שהוגש המבקש הצהיר שיש בנוסף בעל זכות בקרקע (מלבד הבעלים). ככל וניתן להוכיח כי המבקש אינו בעל זכות בבנין מס' 2 ניתן להפריד אופן ההכשרה בהתאם לחלוקת הקנין. יש להציג מסמך רשמי התומך בהצהרה זו ומציג חלוקת החלק היחסי בחלקה. שני הבניינים ללא היתר, כך שהנושא קריטי לענין חלוקת זכויות הבנייה אשר הוראות התכנית החלה בחלקה מתייחסת לשני הבניינים יחדיו. ככל ואין חלוקה ברורה, הרי שהמבקש נדרש לבצע הכשרה ללא הבחנה בין הבניינים, כלומר עבור כל החלקה. שלביות ביצוע הוראות התכנית אינן כוללות סעיף שלביות. שטח חקלאי: סעיף 5.5 - השטח הצבוע בתשריט באיקסים ירוקים הוא שטח לחלקה חקלאית. במסגרת הבקשה ישנם שני אזורים בעלי ייעוד חקלאי. על ע"ב להציגם במסגרת הבקשה. בנוסף, יש להציע להריסה בינוי בתחום הייעוד החקלאי. חניה		

מוצע 4 מק"ח. במסגרת הבקשה מוצע מק"ח בשטח היעוד החקלאי. על ע"ב להציג פתרון חניה העומד בהוראות התכנית ולאשר בשנית מול הגורם המאשר (הסדרי תנועה). בנין, גדר, מדרגות להריסה סעיף 7 - המבנה והגדרות המסומנות בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. במסגרת התשריט בפינת המגרש בחזית הצפונית-מערבית בצמידות לבנין נוסף בחלקה, ישנה גדר לסימון להריסה. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7 האלמנט להריסה מהווה כתנאי להיתר בניה. על ע"ב לכלול את הגדר במסגרת הבקשה – נוסף כתנאי להיתר. חיזוק מבנים סעיף 8.2.8.2 על הבקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38/ עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה . תנאי לדיון , על ע"ב לעמוד בהוראות התכנית כתנאי לדיון נוסף. עיצוב אדריכלי סעיף 5.2.4.1 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה. קולטי שמש על הגג סעיף 5.2.4.3 הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים, יותר להציב עליהם קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג דוודים בהתאם ליח"ד המוצעות . גדרות		

סעיף 5.2.4.4 גדרות וקירות תומכים יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. סעיף 5.2.4.5 במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר גובה מירבי של קומת מסד או קומת מרתף בחזית צד בגובה של 2.2 מטר. יש להציג קו קרקע טבעית וחישוב אחוזי השיפוע. בחתיך ב-ב מוצע קיר תומך בגובה 5.11 מ'. לא ניתן לאשר, יש להציע בהתאם להוראות התכנית, אחרת נדרש בפרסום הקלה. על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת: קו קרקע טבעית, חיפוי באבן, קווי גובה ורוחב. תנאים למתן היתרי בניה/ חפירה ראשון בשטח: סעיף 8.1.1 חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין מגיש התכנית. נוסף כתנאי לקבלת היתר סעיף 8.1.2 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:250 ואישורה ע"י המהנדס העירוני או מי מטעמו. התכנית תכלול: דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, מים, קיום פתרון ביוב מאושר ע"י הרשות. נוסף כתנאי לקבלת היתר הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בשטח התכנית... עודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה פינוי עודפי עפר לאתר מאושר כחוק ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית. נבדק ע"י איכות סביבה ובאחריותם וכלול באישור שלהם סעיף 8.2.4 תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא סיום הסדרת דרך גישה למגרש. סעיף 8.2.6 תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם פקיד היערות באשר לעצים הבוגרים. על ע"ב לבקש אישור ספציפי ע"כ מאגף תוש"ה. סעיף 8.2.7 תנאי למתן היתר יהיה נקיטת האמצעים הדרושים בכדי לתת מענה לגלישת קרקע כפי שיקבע ע"י יועץ קרקע. סעיף 11 רישום תצ"ר נוסף כתנאי לקבלת היתר תנאים טרם דיון		

איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 28/07/2025 ע"י בצלאל אורטל. הערה : ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 23/04/2025. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 19/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025 ע"י מזרחי שני. הערה : 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 17/01/2025 ע"י זבריקו בת-אל. הערה : אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח ל-4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור מחלקת דרכים – מאושר מתאריך 05/12/2024 ע"י חמארשה דאנא. הערה : אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי להוצאת היתר בניה - קבלת החלטת האגף הסופית. יש לתקן הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין מגיש התכנית	14
	הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:250 ואישורה ע"י המהנדס העירוני	15
	תיאום עם פקיד היערות באשר לעצים הבוגרים	16
	סיום הסדרת דרך גישה למגרש	17
	נקיטת באמצעים לגלישת קרקע כפי שיקבע יועץ קרקע.	18
	על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	19
	שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה.	20
	תיאום עם רשות העתיקות	21
	רישום תצ"ר	22
	דרכים - קבלת החלטת האגף הסופית	23
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	24
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת אישור פיקוח	25

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

ישנה חריגה מהוראות התכנית לענין ייעוד קרקע חקלאית, גובה הגדרות ויש צורך בתיקון ההרמוניקה ובחינת הסכמת בעלי זכויות בקרקע המשליך על זכויות הבניה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

קווי בניין

מחייבים בהתאם לנספח הבינוי. תכניות הקומות ללא חריגה מקווי בנין.

על ע"ב להציג קווי הבניינים במגרש כולל קו מידות בין הבניינים ובין גבול המגרש בהתאם לתיק המידע גם בתכנית הפיתוח. בנוסף, בבחינת קווי הבנין של בנין 2 (אשר אינו כלול במסגרת הבקשה) מתקבל הרושם כי ישנה חריגה מקו הבנין. על ע"ב להציע להריסה אף שאינו נכלל

במסגרת הבקשה.

מספר יחידות דיור

עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 4 יח"ד בחלקה.

מוצע : 2 יח"ד להכשרה עבור בנין 1

על ע"ב להציג סה"כ יח"ד קיימות בחלקה.

תכנית

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 35% משטח המגרש.

שטח המגרש : 1209 סה"כ תכנית מותר : 423.15 מ"ר

התכנית הינה עבור שני הבניינים ולכן לא ניתן לאשר תכנית עבור בנין 1 ללא הצגת הנתונים של כל החלקה.

אין התייחסות סעיף זה, על ע"ב להציג בהתאם להוראות התכנית. ראה סעיף שטחים עיקריים לעניין בעלי זכויות בחלקה.

שטחים עיקריים :

מותר מעל ה-0.00 816 מ"ר

מוצע מעל ה-0.00 423.95 מ"ר

על ע"ב לדייק בחישובי השטחים ולא לקזז שטח הקירות בחיבור המרפסות ומהלך המדרגות. כמו כן יש להוסיף בקומת הקרקע את השטח המקורה ע"י מרפסת קומה א'.

בקומה ב', יש להחסיר שטח המדרגות הפנימיות (היות ומחושבות בקומה א' במלואן).

השטחים בהוראות התכנית הינם עבור החלקה בכללותה ללא הבחנה בין הבניינים בחלקה. לפיכך לא ניתן לאשר הכשרת שטחים עבור בנין אחד, אלא לאחר הצגת סך השטחים הקיימים בחלקה.

על ע"ב להציג מניין שטחים קיימים, לפי בניינים - כאשר בעל הבניין השני בחלקה שותף למידע שיתקבל. נדרש להציג הסכמת 2 בעלי הזכויות בחלקה להנתונים שיוצגו.

שטחי שרות :

מותר מעל ה-0.00 91 מ"ר

מוצע מעל ה-0.00 71.88 מ"ר.

כנ"ל, ראה סעיף שטחים עיקריים.

מחסנים

יש להציג פתרון אחסנה לדירות – סה"כ 2 מחסנים.

ממדים

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד סה"כ 2 ממ"דים.

שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

ממ"ד להכשרה בקומת קרקע, יש לסמן להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מתכנן שלד באם הביצוע אפשרי ואיננו מסכן את יציבות הבנין הקיים.

סעיף זה ייבחן לאחר הטמעת התיקון.

מרפסות זיז

קומה א- מרפסת זיז מקורה מחושבת במניין השטחים העיקריים, נתמכת ע"י 2 עמודים, על ע"ב להציע פתרון תכנוני אשר אינו כולל עמודים. מעבר לכך, יש להוסיף פתרון ניקוז למרפסת.

קומה ב- מרפסת זיז המחושבת כמרפסת גג. יש להסיר מהבקשה את הפרגולה במרפסת הגג ולאשרה במסלול הפטור. מעבר לכך, יש להוסיף פתרון ניקוז למרפסת.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בדיקת בעלויות בוצעה ע"י דסק השירות ובאחריותם.

במסגרת הבקשה מוצע בנין 1 להכשרה מתוך 2 הבניינים בחלקה (שניהם ללא היתר).

באופן עקרוני הכשרה מתבצעת בכל החלקה. במקרה הנדון, לפי טופס 19 שהוגש המבקש הצהיר שיש בנוסף בעל זכות בקרקע (מלבד הבעלים). ככל וניתן להוכיח כי המבקש אינו בעל זכות בבנין מס' 2 ניתן להפריד אופן ההכשרה בהתאם לחלוקת הקנין. יש להציג מסמך רשמי התומך בהצהרה זו ומציג חלוקת החלק היחסי בחלקה. שני הבניינים ללא היתר, כך שהנושא קריטי לענין חלוקת זכויות הבנייה אשר הוראות התכנית החלה בחלקה מתייחסת לשני הבניינים יחדיו.

ככל ואין חלוקה ברורה, הרי שהמבקש נדרש לבצע הכשרה ללא הבחנה בין הבניינים, כלומר עבור כל החלקה.

שטח חקלאי:

סעיף 5.5 - השטח הצבוע בתשריט באיקסים ירוקים הוא שטח לחלקה חקלאית.

במסגרת הבקשה ישנם שני אזורים בעלי ייעוד חקלאי. על ע"ב להציג במסגרת הבקשה.

בנוסף, יש להציע להריסה בינוי בתחום הייעוד החקלאי.

חניה

מוצע 4 מק"ח.

במסגרת הבקשה מוצע מק"ח בשטח היעוד החקלאי.

על ע"ב להציג פתרון חניה העומד בהוראות התכנית ולאשר בשנית מול הגורם המאשר (הסדרי תנועה).

בנין, גדר, מדרגות להריסה

סעיף 7 - המבנה והגדרות המסומנות בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

במסגרת התשריט בפינת המגרש בחזית הצפונית - מערבית בצמידות לבנין נוסף בחלקה, ישנה גדר לסימון

להריסה. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7 האלמנט להריסה מהווה כתנאי להיתר בניה.

על ע"ב לכלול את הגדר במסגרת הבקשה – נוסף כתנאי להיתר.

חיזוק מבנים

סעיף 8.2.8.2 על הבקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 / עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה .

תנאי לדיון , על ע"ב לעמוד בהוראות התכנית כתנאי לדיון נוסף.

עיצוב אדריכלי

סעיף 5.2.4.1 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה.

קולטי שמש על הגג

סעיף 5.2.4.3 הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים, יותר להציב עליהם קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג דוודים בהתאם ליח"ד המוצעות.

גדרות

סעיף 5.2.4.4 גדרות וקירות תומכים יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה.

סעיף 5.2.4.5 במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר גובה מירבי של קומת מסד או קומת מרתף בחזית

צד בגובה של 2.2 מטר.

יש להציג קו קרקע טבעית וחשוב אחוזי השיפוע.

בחתך ב-ב מוצע קיר תומך בגובה 5.11 מ'. לא ניתן לאשר, יש להציע בהתאם להוראות התכנית, אחרת נדרש בפרסום הקלה.

על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת: קו קרקע טבעית, חיפוי באבן, קווי גובה ורוחב.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1988/0760.01</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הדרה רבחי
עורך הבקשה	אדריכל חמאד מוסא
מתכנן השלד	נמר מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלתון 10 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14415	תחילת תוקף	14/12/2013			

תאור הבקשה

מדובר במבנה למגורים ברח' אלתון 10 בשכונת אום טובא.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר קודם עבור המבנה הקיים.

תב"ע 14415 מאפשרת הכשרת הבנייה הקיימת והרחבתה. המבנה הקיים בן 3 קומות מלאות וקומה נוספת חלקית.

מהות הבקשה :

מוצע הרחבת 2 קומות קיימות כולל ממ"ד (ללא תוספת יח"ד) ותוספת 2 קומות בעלי 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ויציאה לגג.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק במעמד פתיחת תיק.

תום מועד התנגדויות 07/03/2025 ללא התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת אי הטמעת קו הבנין כנדרש וככל הנראה ישנה חריגה בזכויות הבנייה. בנוסף חסר אישור הגורם איכות הסביבה וחיזוק מבנים כתנאי לדיון. קווי בניין מחייבים בהתאם לתשריט. ככל הנראה ישנו אי דיוק בהנחת קו הבנין ובהתאם למוצע ישנה חריגה מקו בנין בחזית צפונית- מזרחית המהווה סטייה ניכרת. על ע"ב לצמצם למותר, להציג קווי מידות מקו הבנין לקו המגרש ולהוכיח עמידה במותר. מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 מותר : עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, מעל גובה זה תותר התוספת הדרושה עבור חדר מכוונות, חדר יציאה לגג. מוצע : 4 קומות מלאות ויציאה לגג. עומד במותר , אך אופן הצגת הקומות טעון שינוי היות וישנן 3 קומות מלאות קיימות וכן קומה 4 שהינה חלקית. על ע"ב לכלול במסגרת הבקשה את הקומות הקיימות ולהציגן כמוצע. תכסית עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 40% משטח המגרש.

שטח המגרש : 393 סה"כ תכסית מותר : 157.2 מ"ר אין התייחסות סעיף זה , על ע"ב להציג בהתאם להוראות התכנית. שטחים : עפ"י טבלה מס' 5 שטחים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת: 521 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת : 399.32 מ"ר ככל הנראה עומד במותר , שטחי שרות : מותר מעל הכניסה הקובעת: 99 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת : 101.12 מ"ר ככל הנראה עומד במותר כאשר יש לרשום שמשותפים בשטח עיקרי מיותר לצורכי שירות ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד סה"כ 4 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות אינו מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. ממ"ד להכשרה בקומת קרקע, יש לסמן להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מתכנן שלד באם הביצוע אפשרי ואיננו מסכן את יציבות הבנין הקיים. סעיף זה ייבחן לאחר הטמעת התיקון. בנין, גדר, מדרגות להריסה סעיף י – המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. במסגרת הבקשה לא הוצגו כלל האלמנטים להריסה, על ע"ב להציגם בהתאם לתשריט. נוסף כתנאי לאכלוס בהיתר. חיזוק מבנים סעיף 4.1.2 ח - תת סעיף ב- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא		

בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ... הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413. ההצהרה הקיימת אינה תואמת הוראות התכנית, נדרש לדייק בסימון. סעיף זה ייבחן בשנית. נוסף כתנאי לדיון נוסף. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 א - הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה. גדרות עפ"י התשריט חלק מהגדרות הקיימים מוצעים להריסה, על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת סימון להריסה וכן לכלול את המוצע במסגרת הבקשה כנדרש, יש לכלול קו קרקע טבעית וכן מידות וחומרי גמר. עפ"י תיק המידע סעיף 16 – הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב – נוסף כתנאי בהיתר. מי נגר : סעיף ו – לא יפחת מ-25% משטח המגרש. אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג תרשים + חישוב העומד בהוראות התכנית. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) : חברת חשמל – מאושר מתאריך 11/09/2024 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להזין את האישור במערכת. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – נדחה בתאריך 04/09/2025 ובתאריך 22/05/2025 על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14415 תחילת תוקף : 14/12/2013 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה : 14415 תחילת תוקף : 14/12/2013 אזור מגורים : מגורים ב התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2023/6727 מתאריך 26/09/2023 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה. סעיף יב גובה הבניה המירבי, שטחי הבנייה ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. במסגרת הבקשה הנחת קו הבנין אינה מדויקת. תחילה יש לבצע התאמות ולהוכיח עמידה במותר (בהתאמה לתשריט) באמצעות קווי מידות מקו הבנין לקו המגרש. שנית ישנה חריגה	05/11/2025	חוות דעת תכנונית

מקו הבנין המהווה סטייה ניכרת, יש לצמצם למותר בחזית צפונית - מזרחית. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250. נספח בינוי בקנ"מ 1: 100 מחייב חלקית לנושאים הבאים : קווי הבנין קומות גובה הבנין עד 4 יח"ד קווי בניין מחייבים בהתאם לתשריט. ככל הנראה ישנו אי דיוק בהנחת קו הבנין ובהתאם למוצע ישנה חריגה מקו בנין בחזית צפונית- מזרחית המהווה סטייה ניכרת. על ע"ב לצמצם למותר, להציג קווי מידות מקו הבנין לקו המגרש ולהוכיח עמידה במותר. מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 מותר : עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, מעל גובה זה תותר התוספת הדרושה עבור חדר מכוונות, חדר יציאה לגג. מוצע : 4 קומות מלאות ויציאה לגג. עומד במותר , אך אופן הצגת הקומות טעון שינוי היות וישנן 3 קומות מלאות קיימות וכן קומה 4 שהינה חלקית. על ע"ב לכלול במסגרת הבקשה את הקומות הקיימות ולהציג כמוצע. גבהים עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 11.70 מ'. מוצע : 11.70 מ'. עומד במותר. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 4 יח"ד. מוצע : 2 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות = סה"כ 4 יח"ד. עומד במותר		

תכסית עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 40% משטח המגרש. שטח המגרש : 393 סה"כ תכסית מותר : 157.2 מ"ר אין התייחסות סעיף זה , על ע"ב להציג בהתאם להוראות התכנית. שטחים : עפ"י טבלה מס' 5 שטחים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת: 521 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת : 399.32 מ"ר ככל הנראה עומד במותר , שטחי שרות : מותר מעל הכניסה הקובעת: 99 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת : 101.12 מ"ר ככל הנראה עומד במותר כאשר יש לרשום שמשמשים בשטח עיקרי לצורכי שירות . ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד סה"כ 4 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות אינו מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. ממ"ד להכשרה בקומת קרקע, יש לסמן להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מתכנן שלד באם הביצוע אפשרי ואיננו מסכן את יציבות הבנין הקיים. סעיף זה ייבחן לאחר הטמעת התיקון. מרפסות זיז לא מוצע מרפסות. מחסנים – ל"ר אין התייחסות בתב"ע לענין המחסנים. תימוכין קניינים בשטח משותף		

בדיקת בעלויות בוצעה ע"י דסק השירות ובאחריותם. חניה – סעיף ט תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח 1. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות כמצוין בנספח 1 הינו מנחה ויקבע לעת הוצאת היתר בניה בתיאום מול אגף תוש"ה. מוצע 4 מק"ח בהתאם לנספח מס' 1, עומד במותר. בנין, גדר, מדרגות להריסה סעיף י – המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. במסגרת הבקשה לא הוצגו כלל האלמנטים להריסה, על ע"ב להציגם בהתאם לתשריט. נוסף כתנאי לאכלוס בהיתר. חיזוק מבנים סעיף 4.1.2 ח - תת סעיף ב- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ... הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413. ההצהרה הקיימת אינה תואמת הוראות התכנית, נדרש לדייק בסימון. סעיף זה ייבחן בשנית. תנאי לדיון נוסף עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 א - הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה. קולטי שמש על הגג סעיף 4.1.2 ב בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. עומד במותר.		

גדרות עפ"י התשריט חלק מהגדרות הקיימים מוצעים להריסה, על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת סימון להריסה וכן לכלול את המוצע במסגרת הבקשה כנדרש, יש לכלול קו קרקע טבעית וכן מידות וחומרי גמר. עפ"י תיק המידע סעיף 16 – הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב – נוסף כתנאי בהיתר. מי נגר : סעיף ו – לא יפחת מ-25% משטח המגרש. אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג תרשים + חישוב העומד בהוראות התכנית. שלביות ביצוע סעיף 7.1 – הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים. ישנו מיצוי זכויות הבנייה, עומד במותר. תצ"ר סעיף 4.1.2 ו – תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תצ"ר ואישורו. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – מאושר מתאריך 11/09/2024 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להזין את האישור במערכת. רשות העתיקות – מאושר מתאריך 02/02/2025 מכתב שהתקבל מרשות העתיקות מתאריך 20/11/2024 מציין בסעיף 11 כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה- נוסף כתנאי בהיתר. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – נדחה בתאריך 04/09/2025 ובתאריך 22/05/2025		

שפ"ע – מאושר מתאריך 13/02/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – מאושר מתאריך 24/07/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר. הסדרי תנועה – מאושר מתאריך 04/08/2025 ע"י זבריקו בת-אל. הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח ל-4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור. מחלקת דרכים – מאושר מתאריך 11/08/2025 ע"י חמארשה דאנא. הערה: אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד על סמך תשובתו של איציק בגיה מנהל אגף בצוות מוריה במיל לגבי הכביש שבוצע סרוק בארכיב אופטי של התיק. תנאי להוצאת היתר בניה - הגשת כתב התחייבות עבור פינוי גדרות קיימות בזכות דרך במידה והעירייה תחליט לבצע עבודות בעתיד יש לתקן הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3

4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	חיזוק מבנים - הצהרת מהנדס
12	הכנת תצ"ר ואישור ע"פ הוראות התכנית.
13	תיאום מיקום הגדר עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

אי הטמעת קו הבנין כנדרש וככל הנראה ישנה חריגה בזכויות הבנייה. בנוסף חסר אישור הגורם איכות הסביבה וחיזוק מבנים כתנאי לדיון.

קווי בניין

מחייבים בהתאם לתשריט.

ככל הנראה ישנו אי דיוק בהנחת קו הבנין ובהתאם למוצע ישנה חריגה מקו בנין בחזית צפונית-מזרחית המהווה סטייה ניכרת. על ע"ב לצמצם למותר, להציג קווי מידות מקו הבנין לקו המגרש ולהוכיח עמידה במותר.

מספר קומות

עפ"י טבלה מס' 5 מותר : עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, מעל גובה זה תותר התוספת הדרושה עבור חדר מכונות, חדר יציאה לגג.

מוצע : 4 קומות מלאות ויציאה לגג.

עומד במותר , אך אופן הצגת הקומות טעון שינוי היות וישנן 3 קומות מלאות קיימות וכן קומה 4 שהינה חלקית. על ע"ב לכלול במסגרת הבקשה את הקומות הקיימות ולהציגן כמוצע.

תכסית

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 40% משטח המגרש.

שטח המגרש : 393 סה"כ תכסית מותר : 157.2 מ"ר

אין התייחסות סעיף זה , על ע"ב להציג בהתאם להוראות התכנית.

שטחים : עפ"י טבלה מס' 5

שטחים עיקריים :

מותר מעל הכניסה הקובעת: 521 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת : 399.32 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר,

שטחי שרות :

מותר מעל הכניסה הקובעת: 99 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת : 101.12 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר כאשר יש לרשום שמשתמשים בשטח עיקרי מיותר לצורכי שירות

ממדים

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד סה"כ 4 ממ"דים.

שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות אינו מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

ממ"ד להכשרה בקומת קרקע, יש לסמן להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מתכנן שלד באם הביצוע אפשרי ואיננו מסכן את יציבות הבנין הקיים.

סעיף זה ייבחן לאחר הטמעת התיקון.

בנין, גדר, מדרגות להריסה

סעיף י – המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצחוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

במסגרת הבקשה לא הוצגו כלל האלמנטים להריסה, על ע"ב להציגם בהתאם לתשריט.

נוסף כתנאי לאכלוס בהיתר.

חיזוק מבנים

סעיף 4.1.2 ח -

תת סעיף ב- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ... הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413.

הצהרה הקיימת אינה תואמת הוראות התכנית, נדרש לדייק בסימון. סעיף זה ייבחן בשנית. נוסף כתנאי לדיון נוסף.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 א - הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה.

גדרות

עפ"י התשריט חלק מהגדרות הקיימים מוצעים להריסה, על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת סימון להריסה וכן לכלול את המוצע במסגרת הבקשה כנדרש, יש לכלול קו קרקע טבעית וכן מידות וחומרי גמר.

עפ"י תיק המידע סעיף 16 – הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב – נוסף כתנאי בהיתר.

מי נגר :

סעיף ו – לא יפחת מ-25% משטח המגרש.

אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג תרשים + חישוב העומד בהוראות התכנית.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) :

חברת חשמל – מאושר מתאריך 11/09/2024

ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להזין את האישור במערכת.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה – נדחה בתאריך 04/09/2025 ובתאריך 22/05/2025

על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2024/0378.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה
מהות בקשה	בניית בית כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת עמותת מעיינות איתן מעיינות איתן
עורך הבקשה	מר ענבר אלי
מתכנן השלד	מהנדס יהושע ידלין
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יצחק רפאל , חומת שמואל יצחק רפאל

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12825	תחילת תוקף	11/10/2011			
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
7509	תחילת תוקף	28/03/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

מדובר בחלקה ריקה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

ע"פ תמונה המצורפת בפתיחת הבקשה, וכן ע"פ מפת המדידה מדובר בחלקה ריקה כאשר מוצע ע"ג חלקה הדרומי מבנה בית כנסת חדש.

מצב מוצע :

מוצע מבנה בית כנסת בסה"כ של 2 קומות.

תכנון בית הכנסת כולל אולם תפילה מרכזי, עזרת נשים, אולם, ממ"מ, מערך תנועה, ופיתוח שטח.

היעוד המוצע תואם את המותר בהוראות התב"ע למגרש מס' 505.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

ע"פ נתוני המערכת לא התבצע הליך פרסומי בתיק.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' : 145

החלקה הינה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות ע"פ נסח טאבו,

הושלמה חתימת מחלקת הנכסים ומבני דת.

הבקשה הינה תואמת תב"ע וללא הקלות .

קידום הבקשה ללא ביצוע הליך פרסום בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

בהתאם להנ"ל ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך		
06/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	וזאת עבור שינוי גובה הקומות המוצעות מול המותר בהוראות התב"ע, ראה הרחבה מטה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : גובה בניה : כפי שהורחב לעיל ע"פ טבלה 5 לזכויות הבניה גובה המותר למבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 14 מ' גובה מירבי כולל מעקה גג מוצע : +8.40 מעל הכניסה הקובעת. קיימת עמידה בגובה המבנה המוצע. אך ע"פ הוראה מפורשת בסעיף 4.5.2 גובה הקומות

"גובה קומה לא יעלה על 4 מ' נטו", יש לפרסם הקלה על שינוי בגובה הקומות המוצעות. מדרגות וכבש פיתוח : מוצעות מדרגות פיתוח וכבש נגישות אשר מהוות גישה לכניסת בית הכנסת. ע"פ סעיף בניה במורוחים 1(10) : מדרגות, כבש וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות מרווח קידמי או מדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב. יש לוודא להוסיף מפלסים המשקפים עמידה בגובה מהלך שאינו עולה על 1.5 מ'. כמו כן קיים מהלך מדרגות אשר ע"פ החזיתות נראה כי מתוכנן כמהלך בנוי אשר לא ניתן לאשרו במרווח, לכן יש לתקן כך שהמהלך יהווה חלק מפיתוח השטח כולל טרסות וגינון במידת הצורך. ש. עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים עבור מבנים ומוסדות ציבור : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת עבור בית כנסת : 400 מ"ר סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 102.76 מ"ר סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת : 223.43 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 326.19 מ"ר > 400 מ"ר. קיימת יתרה בסה"כ של כ- 73.81 מ"ר. מוצעות נישות כניסה אשר מחושבות ומוגדרות בחישוב הרבוט כפרגולות ומצללות, הנישות אינן עונות על הגדרות אלו והינן כלואות ומקורות. יש לחשבן במניין השטחים העיקריים. כמו כן יש לחשב את המדרגות הפנימיות במנין השטחים העיקריים, הורחב מטה בסעיף מדרגות. ניתן לראות לעיל כי קיימת יתרת שטחים המאפשרת תיקון זה.		

ש.שירות : בבקשה מוצעים שטחי שירות למדרגות, פרגולה וממ"מ. ע"פ טבלה 5 סה"כ שטח שירות מותר 140 מ"ר וזאת לבית הכנסת וגן הילדים ביחד. ע"פ אישור מבנה ציבור- בקרה הנדסית שהתקבל בתאריך 16/06/2025 האישור כולל גם התייחסות לשטחים המוצעים וזאת ע"פ הערה מגב' ענת קליימן : "אין התנגדות לבקשה, נותר מספיק שטח לגן ילדים או שימוש ציבורי אחר עתידי" סה"כ שטח מוצע : עבור מדרגות : 7.36 מ"ר, כאמור יש לחשב במנין השטח העיקרי עבור ממ"ד : 13.18 מ"ר, מעבר לסל השטחים, לא כלול בשטחי שירות מכח התב"ע, ראה הרחבה בסעיף מטה פרגולות : 7.43 מ"ר, כפי שהורחב לעיל בסעיף שטח עיקרי מוצעים אזורים אשר מחושבים במנין פרגולות ומצללות אך אינם עומדים בהגדרה זו וע"כ יש לחשבם במנין השטח העיקרי. לסיכום : לא מוצעים שטחי שירות מכח התב"ע בבקשה. מדרגות פנימיות בבית כנסת : ע"פ התקנות בתכנית שאושרה לאחר 1992 עם שטחי שירות מדרגות פנימיות יחושבו כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה ניתן לבצע הורדה. יש לחשב את המדרגות במנין השטח העיקרי, כאמור לעיל קיימת יתרה עבור שינוי זה. חזיתות : יש להתאים את החזיתות לתכנית, קיים חוסר התאמה בחלקם. ראה הערות ע"ג הרמוניקה. תנאים למתן היתר : ע"פ סעיף 6.4 סעיף קטן ב :		

תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ע"פ מייל ממר שלומי אמסלם הבקשה לא נדרשת בחו"ד אדריכל העיר. המייל סרוק בא.א של הבקשה. סעיף קטן י"ד : תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש שבו מותרת הקמת שני בניינים ויותר הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש בשלמותו, בוועדה המקומית. הוסף כתנאי לקבלת היתר. סעיף קטן כ"ו : תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרשים המיועדים ליותר משמוש אחד, במבנים המבוצעים בשלבים, הוא הצגת התכנון הסופי של הבנין עם תכנון מפורט של פיתוח השטח והכניסות לשימושים השונים ל אישור אגף מבני-צבור בעירייה כולל הבינוי והפתוח בשלבי הביניים. יש להציג ולקבל אישור סופי של מבני ציבור וזאת כתנאי לקבלת היתר. הוסף תנאי ידני. עיצוב אדריכלי : ע"פ הוראת התב"ע בסעיף 6.8 : בניה באבן - הבניה בכל הייעודים תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה . 2 ניתן לשלב חמרי גימור נוספים כגון : טיח עם פיגמנט, חיפוי מתכת, זכוכית, שיש קרמיקה, בטון חשוף לבן ו/או צבוע עד - 30% מהשטח הכולל של החזיתות קירות תמך וגדרות ייבנו באבן, כמפורט בסעיף 6.7 סעיף 7 כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה . יש לצין ע"ג החזיתות התייחסות לחיפוי המוצע בהתאם לנדרש בהוראות התכנית.		

מי נגר ותכסית בניה : ע"פ הוראות התכנית 6.4 : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד.). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ- 20% משטח המגרש. תכסית- ע"פ טבלה 5 התכסית המותרת הינה 35% משטח המגרש. יש להגיש חישוב מי נגר ותכסית בסכמה עקרונית וזאת כתנאי לגורמים. תנאים לדיון : תברואה- התקבל אישור מתאריך 25/02/2025 ע"י מזרחי שני. נוספה הערה כי יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר, יש להשלים כתנאי לגורמים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12825 תחילת תוקף : 11/10/2011 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 12825 תחילת תוקף 11/10/2011 תא שטח 505 מבנים ומוסדות	06/11/2025	חוות דעת תכנונית

ציבור בסמכות ועדה מקומית 5053 תחילת תוקף 02/03/1997 שינוי 7509 תחילת תוקף 13/03/2003 שינוי 7509א' תחילת תוקף 10/04/2006 שינוי 5166ב תחילת תוקף 21/01/2010 כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ סעיף 6.19 גובה הבניה המירבי המצוין בטבלת הזכויות והוראות הבניה בסעיף 5 הינו מחייב. מפלסי ה- 0.00 המסומנים בנספח מס' 1 בתכנית הבינוי והפיתוח גליון מס' 1א' הינם מחייבים. תותר גם גמישות של 1 מ' במפלס 0.00 + כתוצאה מאילוצי שטח בת אום עם מח' מהנדס עיר ומלבד שמפלס ה- 00.0 לא יעלה על 2.1 מ' ממפלס הרחוב/נתיב גישה לרכב, בנקודת הכניסה לבנין. כל סטייה מעבר לזאת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 . מספר יח"ד ע"פ טבלת הזכויות גובה הבניה המירבי הינו 14 מ' כמו כן ע"פ נספח בינוי מס' 1 גליון 1א' מפלס ה- 0.00 = ל- 660.50 גובה הבניה המירבי המוצע הינו 8.40 + מ' ומפלס כניסה 0.00 + - הינו 660.50 + בהתאם להוראות התכנית. המוצע עומד בהוראות התב"ע לעניין סטייה ניכרת. תשריט / נספח בינוי : קיים תשריט בקנ"מ 1: 2,500 התשריט מחייב. קיים נספח בינוי בקנ"מ 1: 1000 הנספח מנחה, ומחייב חלקית לעניין : מפלסי 0.00, הורחב לעיל בסעיף סטייה ניכרת		

שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 שלביות הביצוע הנדרשת בתכנית הינה עבור מגרשים 251-255 , 408 , 409 250. סעיף שלביות אינו נוגע למגרש נשוא הבקשה. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6463 שהוגש מיום 29/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. יצויין כי מוצעות מדרגות פיתוח במרווח אשר נבחנות בהתאם לסעיף בניה במרווחים, תינתן התיחסות מטה. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה : מס' קומות מעל הכניסה הקובעת 3 מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת 0 ע"פ הערה בטבלת הזכויות בסעיף 5.2.5 : מספר הקומות המצוין בטבלה מעל הכניסה הקובעת הוא מספר מירבי. ניתן לנייד מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שתישאר לפחות קומה אחת מעליה. שטחי הבניה מותרים ינויידו בהתאם. מוצעת קומה אחת במפלס 0.00 שהינה הכניסה הקובעת וכן הגבהת מפלס זה בכ- 1מ' עבור עזרת נשים. מעבר לכך מוצעת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת במפלס 3.50 - וזאת בהתאם לניוד המתאפשר מכח המפורט לעיל. מס' הקומות המוצעות תואם את המותר. מס' יח"ד : לא רלוונטי, מוצע מבנה בית כנסת.		

גובה בניה : כפי שהורחב לעיל ע"פ טבלה 5 לזכויות הבניה גובה המותר למבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 14 מ' גובה מירבי כולל מעקה גג מוצע : +8.40 מעל הכניסה הקובעת. קיימת עמידה בגובה המבנה המוצע. אך ע"פ הוראה מפורשת בסעיף 4.5.2 גובה הקומות "גובה קומה לא יעלה על 4 מ' נטו", יש לפרסם הקלה על שינוי בגובה הקומות המוצעות. מדרגות וכבש פיתוח : מוצעות מדרגות פיתוח וכבש נגישות אשר מהוות גישה לכניסת בית הכנסת. ע"פ סעיף בניה במורוחים 1(10) : מדרגות, כבש וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות מרווח קידמי או מדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב. יש לוודא להוסיף מפלסים המשקפים עמידה בגובה מהלך שאינו עולה על 1.5 מ'. כמו כן קיים מהלך מדרגות אשר ע"פ החזיתות נראה כי מתוכנן כמהלך בנוי אשר לא ניתן לאשרו במרווח, לכן יש לתקן כך שהמהלך יהווה חלק מפיתוח השטח כולל טרסות וגינון במידת הצורך. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים עבור מבנים ומוסדות ציבור : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת עבור בית כנסת : 400 מ"ר סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 102.76 מ"ר סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת : 223.43 מ"ר		

סה"כ שטח מוצע: 326.19 מ"ר > 400 מ"ר. קיימת יתרה בסה"כ של כ- 73.81 מ"ר. ניתן לראות כי קיימת עמידה בסה"כ השטח המוצע מול המותר כאשר מתבצע ניוד שטח אל מתחת לכניסה הקובעת וזאת בהתאם למפורט מעלה ע"פ הערה בטבלת הזכויות בסעיף 5.2.5: "מספר הקומות המצוין בטבלה מעל הכניסה הקובעת הוא מספר מירבי. ניתן לנייד מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שתישאר לפחות קומה אחת מעליה. שטחי הבניה הם המותרים ינויידו בהתאם. מוצעות נישות כניסה אשר מחושבות ומוגדרות בחישוב הרובוט כפרגולות ומצללות, הנישות אינן עונות על הגדרות אלו והינן כלואות ומקורות. יש לחשבן במניין השטחים העיקריים. כמו כן יש לחשב את המדרגות הפנימיות במנין השטחים העיקריים, הורחב מטה בסעיף מדרגות. ניתן לראות לעיל כי קיימת יתרת שטחים המאפשרת תיקון זה. ש.שירות : בבקשה מוצעים שטחי שירות למדרגות, פרגולה וממ"מ. ע"פ טבלה 5 סה"כ שטח שירות מותר 140 מ"ר וזאת לבית הכנסת וגן הילדים ביחד. ע"פ אישור מבנה ציבור- בקרה הנדסית שהתקבל בתאריך 16/06/2025 האישור כולל גם התייחסות לשטחים המוצעים וזאת ע"פ הערה מגב' ענת קליימן : "אין התנגדות לבקשה, נותר מספיק שטח לגן ילדים או שימוש ציבורי אחר עתידי" סה"כ שטח מוצע : עבור מדרגות : 7.36 מ"ר, כאמור יש לחשב במנין השטח העיקרי עבור ממ"ד : 13.18 מ"ר, מעבר לסל השטחים, לא כלול בשטחי שירות מכח התב"ע, ראה הרחבה בסעיף מטה פרגולות : 7.43 מ"ר, כפי שהורחב לעיל בסעיף שטח עיקרי מוצעים אזורים אשר מחושבים במנין פרגולות ומצללות אך אינם עומדים בהגדרה זו וע"כ יש לחשבם במנין השטח העיקרי. לסיכום : לא מוצעים שטחי שירות מכח התב"ע בבקשה. ממ"מ :		

מוצע ממ"מ במפלס 3.50- הממ"מ מוצע בתחום קווי הבניין. ע"פ הערה לטבלה 5 שטחי בניה : "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה" ע"פ חו"ד משפטית שהתקבלה ביום 30/01/2022 בנושא חישובי שטחים : "ככל שתכנית קובעות מונחים כגון : "שטח מירבי", "סך שטח כולל", "סך השטחים" וכיו"ב יראו את השטח שצוין בתכנית כשטח הכולל שטחים למטרות עיקרית ושטחים למטרות שירות. יחד עם זאת, מקום שתב"ע ביקשה להחריג פונקציות מסוימות בסעיף פרטני ולאפשר זכויות נוספות, הזכויות מכוח הסעיף הפרטני לא יחשבו במניין השטחים הכולל (לדוגמא- קביעת שטח מירבי וקביעת שטח נוסף עבור בניה על הגג). עוד יובהר כי במידה ותכנית קבעה כי סך השטחים כוללים פתרון למרחבים מוגנים (למעט מקלט) לא ניתן להוסיף שטחי שרות לצורך תוספת פתרונות מיגון – ממ"ד /מממ"ס/ממ"מ, הדבר נכון ביחס לתוכניות שאושרו לפני תקנות חישוב שטחים וכן ביחס לתוכניות שאושרו לאחר תקנות חישוב שטחים." לאור חו"ד משפטית זו היות והתכנית לא פרטה מפורשות כי סך השטחים כוללים פתרון למרחבים מוגנים שטחי הממ"מ הינו מעבר לסל הזכויות. ע"פ תקנות התכנון והבניה בפרק ג' 1 לעניין מרחב מוגן מוסדי שטח הממ"מ הנדרש עבור בית כנסת הינו 1% מהשטח העיקרי ומינימום 10 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע כאמור כ-326.19 מ"ר כאשר 1% הינו 3.26 מ"ר. דהיינו ע"פ התקנות נדרש ממ"מ בשטח של 10 מ"ר. השטח המוצע עומד בנדרש. כתנאי להיתר יש לקבל את אישור פיקוד העורף. מדרגות פנימיות בבית כנסת : ע"פ התקנות בתכנית שאושרה לאחר 1992 עם שטחי שירות מדרגות פנימיות יחושבו כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה ניתן לבצע הורדה. יש לחשב את המדרגות במניין השטח העיקרי, כאמור לעיל קיימת יתרה עבור שינוי זה.		

חניה / אישור הסדרי תנועה : לא מוצעות חניות בבקשה. התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 27/02/2025 והתקבלה הערה : אין התנגדות לתכנית מוצע בית כנסת בשטח שקטן מ- 400 מ"ר עיקרי לא נדרש לתכנן חניה עפ"י התב"ע 12825 סעיף חניה 4.5.2 (ז-ב) " בתי כנסת בשטח עיקרי עד 400 מ"ר פטורים מתקן חניה". גם לאחר תיקון השטח העיקרי כנדרש מעלה הבקשה עומדת בשטחים בהוראות לענין החניה. חזיתות : יש להתאים את החזיתות לתכנית, קיים חוסר התאמה בחלקם. ראה הערות ע"ג הרמוניקה. אישור דרכים : התקבל אישור בתאריך 03/03/2025 ונוספה הערה : אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה לא מוצע מקומות חניה תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים בניה בשלבים : ע"פ סעיף 4.5.2 ט במגרשים המיועדים ליותר משימוש אחד ניתן לבצע בניה בשלבים, זאת בתנאי שלעת הוצאת היתר הבניה הראשון, יוצג התכנון הסופי של הבנין עם תכנון מפורט של פיתוח השטח, הכניסות לשימושים השונים ואישור מתכנן השלד לאפשרות ביצוע תוספת הבינוי המוצעת בתכנית זו. כפי שהורחב לעיל השימושים המומלצים ע"פ התכנית החלה בחלקה הימם עבור בית כנסת + גן ילדים 2 כיתות.		

בבקשה הנוכחית מוצע מבנה בית הכנסת בלבד אשר כולל הצגת פיתוח שטח מפורט כולל גדרות ומפלסים כנדרש. ע"פ התכנון המוצע מבנה הגנים העתידי יבנה ללא קשר הנדסי למבנה בית הכנסת. שימושים מותרים בבית הכנסת : ע"פ סעיף 4.5.2 י"ב הוראות מיוחדות למגרשים הכוללים שימוש לבית כנסת - לא ייעשה שימוש בבתי- הכנסת בתחום התכנית כאולמות אירועים. יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי האולם המוצע הינו עבור מטרת קידושים בלבד. הנחיה זו נוספה גם כתנאי שירשם בהיתר. נגישות ומפלס כניסה : ע"פ סעיף 4.5.2 יג הגישה אל הכניסה הראשית מהמדרכה תהיה ללא מדרגות בשביל שהשיפוע המקסימלי שלו לא עולה על 5%, או, בנוסף למדרגות, ברמפה תקנית לפי ת.י. 1918 חלק 2.2. הפרש הגובה בין הכניסה הראשית למבנה לבין תחילתו של שביל הגישה הראשי לא יעלה על 1.20 מ'. מפלס הכניסה יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי הפתוח ותותר גמישות של 1 מ' במידת הצורך בתא תאום עם מחלקת מהנדס העיר . הבקשה כוללת גישה לכניסה ראשית - עזרת גברים ללא מדרגות. עבור הגישה לעזרת הנשים מוצעת רמפה תקנית בנוסף למדרגות, וזאת בהתאם למותר במפורט מעלה בסעיף קטן 1. מפלס הכניסה הראשי גבוה משביל הגישה הראשי בכ- 0.02 מ', עומד במותר. מפלס הכניסה זהה למוצע בנספח הבינוי. ביצוע עבודות הפתוח הציבוריות : ע"פ סעיף 6.6.3 : ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בשטח התכנית יהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם, עבודות הפיתוח, כאמור, כוללת בין היתר את המפורט להלן: ביצוע קירות תומכים במדרונות,		

ביצוע הדרכים, ביצוע הקירות התומכים את מילוי הדרכים, מערכות ומתקני תשתית תת-קרקעים ועיליים כגון: מערכת תיעול, ניקוז, ביוב מים, תאורה, ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, השבילים וכדו'. התקבל אישור איכ"ס, שפ"ע, מאור כתנאי לדיון. ידרש להשלים אישור גיחון כתנאי להיתר. תנאים למתן היתר: ע"פ סעיף 6.4 סעיף קטן ב: תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ע"פ מייל ממר שלומי אמסלם הבקשה לא נדרשת בחו"ד אדריכל העיר. המייל סרוק בא.א של הבקשה. סעיף קטן י"ד: תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש שבו מותרת הקמת שני בניינים ויותר הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש בשלמותו, בוועדה המקומית. הוסף כתנאי לקבלת היתר. סעיף קטן כ"ו: תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרשים המיועדים ליותר משמוש אחד, במבנים המבוצעים בשלבים, הוא הצגת התכנון הסופי של הבנין עם תכנון מפורט של פיתוח השטח והכניסות לשימושים השונים ל אישור אגף מבני-צבור בעירייה כולל הבינוי והפתוח בשלבי הביניים. יש להציג ולקבל אישור סופי של מבני ציבור וזאת כתנאי לקבלת היתר. הוסף תנאי ידני. עיצוב אדריכלי: ע"פ הוראת התב"ע בסעיף 6.8: בניה באבן -		

הבניה בכל הייעודים תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה . 2 ניתן לשלב חמרי גימור נוספים כגון : טיח עם פיגמנט, חיפוי מתכת, זכוכית, שיש קרמיקה, בטון חשוף לבן ו/או צבוע עד - 30% מהשטח הכולל של החזיתות קירות תמך וגדרות ייבנו באבן, כמפורט בסעיף 6.7 סעיף 7 כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה . יש לצין ע"ג החזיתות התייחסות לחיפוי המוצע בהתאם לנדרש בהוראות התכנית. זיקת הנאה : בשטח מגרש נשוא הבקשה לא קיימים שטחים עם זיקת הנאה. איחוד חלוקה ורישום : ע"פ סעיף 6.14 ד : השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ע"פ נסח הטאבו החלקה הינה בבעלות עיריית ירושלים. זכות מעבר לביוב וניקוז : תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל בשטחי הדרכים ובשטחי הדרכים לבניני ציבור והמוסדות, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם . כמו כן תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, בהתאם לדרישות אגף הביוב לא תותר בניה מעל תוואי קוי ביוב וני ניקוז . תנאי לקבלת היתר יהיה אישור חברת הגיחון לבקשה. עודפי עפר :		

הפטרונות לעודפי עפר יהיו : א. מילוי חוזר במגרשים לבניה ב. גריסת חומר מר ראוי לגריסה לצורך שמוש למצעים על סוגיו השונים . במידה וסעיפים א,ב אינם ישימים, ניתן יהיה להוציא עודפי עפר מחוץ לשכונה למטמונת עפר או לאתרים לטיפול בעפר לגריסה, בתאום ובאישור עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. התקבל אישור איכות הסביבה לבקשה. מי נגר ותכסית בניה : ע"פ הוראות התכנית 6.4 : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד.) ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ- 20% משטח המגרש. תכסית- ע"פ טבלה 5 התכסית המותרת הינה 35% משטח המגרש. יש להגיש חישוב מי נגר ותכסית בסכמה עקרונית וזאת כתנאי לגורמים. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 11/08/2025 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 22/07/2025 ע"י ענבל כהנה. תברואה- התקבל אישור מתאריך 25/02/2025 ע"י מזרחי שני. נוספה הערה כי יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר, יש להשלים כתנאי לגורמים. מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 03/03/2025 ע"י חמארשה דאנא הסדרי תנועה- התקבלה אישור מתאריך 27/02/2025 ע"י שעיו		

גאולה, הורחב לעיל. חו"ד מחלקת המאור – שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 12/02/2025 ע"י שניר קהת חו"ד מבנה ציבור- התקבל אישור מתאריך 16/06/2025 ע"י ענת קליימן, הורחב לעיל בסעיף שטחי שירות. התנגדויות : לפי נתוני המערכת כאמור לעיל לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות ולא התבצע הליך פרסומי, הורחב לעיל. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור משרד הבריאות	14
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	15
	תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש שבו מותרת הקמת שני בניינים ויותר הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש בשלמותו, בוועדה המקומית.	16
	אישור מבנה ציבור בהתאם להוראות התב"ע ע"פ סעיף 6.4 כ"ולהצגת תכנון לפיתוח השטח/כניסות לשימושים השונים העתידיים	17

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

וזאת עבור שינוי גובה הקומות המוצעות מול המותר בהוראות התב"ע, ראה הרחבה מטה.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

גובה בניה :

כפי שהורחב לעיל ע"פ טבלה 5 לזכויות הבניה גובה המותר למבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 14 מ'

גובה מירבי כולל מעקה גג מוצע : +8.40 מעל הכניסה הקובעת.

קיימת עמידה בגובה המבנה המוצע.

אך ע"פ הוראה מפורשת בסעיף 4.5.2 גובה הקומות

"גובה קומה לא יעלה על 4 מ' נטו", יש לפרסם הקלה על שינוי בגובה הקומות המוצעות.

מדרגות וכבש פיתוח :

מוצעות מדרגות פיתוח וכבש נגישות אשר מהוות גישה לכניסת בית הכנסת.

ע"פ סעיף בניה במרווחים 1(10) :

מדרגות, כבש וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות מרווח קידמי או מדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב.

יש לוודא להוסיף מפלסים המשקפים עמידה בגובה מהלך שאינו עולה על 1.5 מ'.

כמו כן קיים מהלך מדרגות אשר ע"פ החזיתות נראה כי מתוכנן כמהלך בנוי אשר לא ניתן לאשרו במרווח, לכן יש לתקן כך שהמהלך יהווה חלק מפיתוח השטח כולל טרסות וגינון במידת הצורך.

ש. עיקרי :

ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים עבור מבנים ומוסדות ציבור :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת עבור בית כנסת : 400 מ"ר

סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר

סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 102.76 מ"ר

סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת : 223.43 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : 326.19 מ"ר > 400 מ"ר. קיימת יתרה בסה"כ של כ- 73.81 מ"ר.

מוצעות נישות כניסה אשר מחושבות ומוגדרות בחישוב הרבובט כפרגולות ומצללות, הנישות אינן עונות על הגדרות אלו והינן כלואות ומקורות.

יש לחשבן במניין השטחים העיקריים.

כמו כן יש לחשב את המדרגות הפנימיות במנין השטחים העיקריים, הורחב מטה בסעיף מדרגות.

ניתן לראות לעיל כי קיימת יתרת שטחים המאפשרת תיקון זה.

ש.שירות :

בבקשה מוצעים שטחי שירות למדרגות, פרגולה וממ"מ.

ע"פ טבלה 5 סה"כ שטח שירות מותר 140 מ"ר וזאת לבית הכנסת וגן הילדים ביחד.

ע"פ אישור מבנה ציבור- בקרה הנדסית שהתקבל בתאריך 16/06/2025 האישור כולל גם התייחסות לשטחים המוצעים וזאת ע"פ הערה מגב' ענת קליימן : "אין התנגדות לבקשה, נותר מספיק שטח לגן ילדים או שימוש ציבורי אחר עתידי"

סה"כ שטח מוצע :

עבור מדרגות : 7.36 מ"ר, כאמור יש לחשב במנין השטח העיקרי

עבור ממ"ד : 13.18 מ"ר, מעבר לסל השטחים, לא כלול בשטחי שירות מכח התב"ע, ראה הרחבה בסעיף מטה

פרגולות : 7.43 מ"ר, כפי שהורחב לעיל בסעיף שטח עיקרי מוצעים אזורים אשר מחושבים במניין פרגולות ומצללות אך אינם עומדים בהגדרה זו וע"כ יש לחשבם במניין השטח העיקרי.

לסיכום : לא מוצעים שטחי שירות מכח התב"ע בבקשה.

מדרגות פנימיות בבית כנסת :

ע"פ התקנות בתכנית שאושרה לאחר 1992 עם שטחי שירות מדרגות פנימיות יחושבו כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה ניתן לבצע הורדה.

יש לחשב את המדרגות במניין השטח העיקרי, כאמור לעיל קיימת יתרה עבור שינוי זה.

חזיתות :

יש להתאים את החזיתות לתכנית, קיים חוסר התאמה בחלקם.

ראה הערות ע"ג הרמוניקה.

תנאים למתן היתר :

ע"פ סעיף 6.4

סעיף קטן ב :

תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ע"פ מייל ממר שלומי אמסלם הבקשה לא נדרשת בחו"ד אדריכל העיר.

המייל סרוק בא.א של הבקשה.

סעיף קטן י"ד :

תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש שבו מותרת הקמת שני בניינים ויותר הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש בשלמותו, בוועדה המקומית.

הוסף כתנאי לקבלת היתר.

סעיף קטן כ"ו :

תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרשים המיועדים ליותר משמוש אחד, במבנים המבוצעים בשלבים, הוא הצגת התכנון הסופי של הבנין עם תכנון מפורט של פיתוח השטח והכניסות לשימושים השונים ל אישור אגף מבני-צבור בעירייה כולל הבינוי והפתוח בשלבי הביניים.

יש להציג ולקבל אישור סופי של מבני ציבור וזאת כתנאי לקבלת היתר.

הוסף תנאי ידני.

עיצוב אדריכלי :

ע"פ הוראת התב"ע בסעיף 6.8 :

בניה באבן -

הבניה בכל היעודים תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת .

הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה . 2

ניתן לשלב חמרי גימור נוספים כגון : טיח עם פיגמנט, חיפוי מתכת, זכוכית, שיש קרמיקה, בטון חשוף לבן ו/או צבוע עד -30% מהשטח הכולל של החזיתות

קירות תמך וגדרות ייבנו באבן, כמפורט בסעיף 6.7 סעיף 7

כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה .

יש לצין ע"ג החזיתות התייחסות לחיפוי המוצע בהתאם לנדרש בהוראות התכנית.

מי נגר ותכסית בניה :

ע"פ הוראות התכנית 6.4 :

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד.).

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש

מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ- 20% משטח המגרש.

תכסית- ע"פ טבלה 5 התכסית המותרת הינה 35% משטח המגרש.

יש להגיש חישוב מי נגר ותכסית בסכמה עקרונית וזאת כתנאי לגורמים.

תנאים לדיון:

תברואה- התקבל אישור מתאריך 25/02/2025 ע"י מוזרחי שני. נוספה הערה כי יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר, יש להשלים כתנאי לגורמים.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2023/0102.01</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ליח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חן רפאל אליהו אליעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	שמואל אישרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

אולסבנגר 114 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30407ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			
829440	תום תקופת הפקדה	14/09/2023	100	מגורים ד	2800

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 4 כניסות בן 8 קומות וקומת מקלט המשמש למגורים ברח' אולסוונגר 114, קרית יובל, גוש : 30407 חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה, מפלס -10.88, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד והכשרת מרפסת שרות כמבואה לממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26.06.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6, משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי מובא להכרעת רשות הרישוי : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בקומת הקרקע, היות ומקודמת תוכנית בחלקה להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא. דברי הסבר : היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.
11/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 829440 תחילת תוקף : 14/09/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ד *829440 תוכנית לפינוי בינוי, כעת בשלב פרסום טרם מתן תוקף, נידונה בוועדה המחוזית למתן תוקף בתאריך 09.09.2025. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת רשות הרישוי

מובא להכרעת רשות הרישוי :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בקומת הקרקע, היות ומקודמת תוכנית בחלקה להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.

דברי הסבר :

היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד.

בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1972/0764.03</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים תואמת נספח בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קור אריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

רמת הגולן 47, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	134	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	178	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

במבנה קיים המהווה דו משפחתי מוצעת תוספת בניה לאחת הדירות (השמאלית) כדלהלן :

בקומת המרתף מוצע חדר משפחה , יציאה לחצר , תוספת למחסן הקיים, וחדר אופניים.

בקומת הכניסה מוצעים : תוספות בכל החזיתות של הדירה, וכן שטח מרוצף לפני הכניסה לדירה.

בקומה הראשונה מוצעות תוספות וסגירת מרפסת בחזיתות הבניין

בקומת הגג מוצעת מרפסת גג, כאשר שאר הגג מחופה ברעפים.

מוצעים שינויים בפתחים לפי התכנון העתידי

הבקשה תואמת תב"ע

מידע קודם

מתאריך		
מהנימוקים להלן : לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה לא התקבל נוהל בקרה הנדסי כנדרש בתב"ע. הבקשה המוצעת תואמת תב"ע ע"ב לא סימנה את קווי הבניין על כלל התכניות ע"ב לא חישבה את כל המוצע בבקשה כראוי, נדרש לחשב כל חלק בבקשה המוצע כעת אפילו כסגירת מרפסת- נדרש לחשבו כשטח עיקרי, סגירת מרפסת לא מהווה שטח מרפסת פתוחה ולכן לא נחשבת בנוסף אלא חלק מהשטחים המותרים. תיקון תכנית a	27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1087659 תחילת תוקף : 15/04/2023 ייעוד הקרקע : מגורים א מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 1420 , 1442 א, 5/19/05 התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	20/10/2025	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין המפורטים במסמכי התכנית מס' הקומות המירבי מס' יח"ד המצוינות במסמכי התכנית אין חריגה בגין סעיפי סטיה נכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. קווי בניין קווי הבניין סומנו ע"ג תיק המידע, ע"ב לא העבירה אותם לתכנית המדידה, יש לדאוג שבכל התכניות יופיעו קווי הבניין במדויק. מספר קומות מספר הקומות תואם את מספר הקומות המותר, לא מוצעות קומות חדשות. גבהים גובה המבנה לא השתנה מהמותר בנספח היבנוי.		

מספר יחידות דיור לא מוצעות תוספת יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 57.57 מ"ר מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת בסך: 252.51 מ"ר מותר שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת בסך: 85.27 מ"ר ע"ב לא מחשב את כל חלקי המבנה המוצעים, כך שלא ניתן לוודא שאכן עומדים במותר. כמו"כ שטח המבואה לכיוון השטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מחושב כשרות כאשר שטח המוביל לעיקרי מחושב גם הוא כעיקרי- יש לחשב כנדרש. שטחי שרות: מוצע 9.00 מ"ר שרות עבור אחסנה, תואם לנספח הבינוי מותר שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת בלבד: 54.11 מ"ר לא חושבו כלל השטחים כנדרש. ממדים קיימים מרחבים מוגנים, לא רלוונטי כעת		

חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות		
מוצעות מרפסות גג התואמות את נספח הבינוי, אין מניעה לאשר.		
סה"כ : 81.31 מ"ר.		
בתב"ע צוין ששטח מרפסות פתוחות יהיה בנוסף על השטח המוצע.		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
לא רלוונטי- תואם תב"ע		

תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 22/04/2025 לא התקבלה תשובה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 11/09/2025 לא התקבל נוהל בקרה הנדסי לפי תקן 413 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בתיק חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת תב"ע לא חושבו כלל השטחים לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מהנימוקים להלן :

לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה

לא התקבל נוהל בקרה הנדסי כנדרש בתב"ע.

הבקשה המוצעת תואמת תב"ע

ע"ב לא סימנה את קווי הבניין על כלל התכניות

ע"ב לא חישה את כל המוצע בבקשה כראוי, נדרש לחשב

כל חלק בבקשה המוצע כעת אפילו כסגירת מרפסת- נדרש לחשבו כשטח עיקרי, סגירת מרפסת לא מהווה שטח מרפסת פתוחה ולכן לא נחשבת בנוסף אלא חלק מהשטחים המותרים.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1983/0382.17</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוחבוט יוגב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

בורוכוב 3, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1175660	תחילת תוקף	04/01/2025	1	מגורים ב	1420

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג, הכולל 3 כניסות ומשמש למגורים ברח' בורוכוב 3, בשכונת קרית יובל בירושלים, גוש : 30408, חלקה : 142.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע ביטול יח"ד ומוצע מחסן תחת היח"ד.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית ומזרחית והכשרת עבירת בניה בחזית הדרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 142, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור מח' איכות הסביבה. קווי בניין : בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תכנונית 1175660. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, המוצע אינו עומד בהוראה זו - יש להציע בינוי בעמודה מלאה או להציע מרפסת תקינה ללא שימוש בקומת השכן מעל. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1175660 תחילת תוקף : 04/01/2025 ייעוד הקרקע : מגורים ב *1175660, תחילת תוקף 04.01.2025, אזור מגורים ב'. *התוכנית מחליפה את מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ביטול יח"ד ומחסן בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבינוי סומנו עפ"י תוכנית 1175660	26/10/2025	חוות דעת תכנונית

ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תכונות 1175660. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 2,320.32 מ"ר, מוצע : תוספת של 54.82 מ"ר ל-89.31 מ"ר, סה"כ : 144.12 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 148.58 מ"ר, מוצע : 14.48 מ"ר עבור מחסן, בהתאם לנספח הבינוי. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, הבינוי המוצע בבקשה תואם במדויק את נספח הבינוי וכל כן לא נראה כי ישנה חריגה בשטחי הבניה המוצעים בבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי, לא נדרש נספח בינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, המוצע אינו עומד בהוראה זו - יש להציע בינוי בעמודה מלאה או להציע מרפסת תקינה ללא שימוש בקומת השכן מעל. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור מח' איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור מח' איכות הסביבה.

קווי בניין :

בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תכנית 1175660.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, המוצע אינו עומד בהוראה זו - יש להציע בינוי בעמודה מלאה או להציע מרפסת תקינה ללא שימוש בקומת השכן מעל.

אישורי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>2019/0425.01</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת בניין קיים והקמת חניון תת קרקעי סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אבו ריאלה יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

סירת אל חג'ה 0 , אל-עיסוויה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
790758	תחילת תוקף	22/07/2023	140	עירוני מעורב	6397.8
790758	תחילת תוקף	22/07/2023	818	דרך מאושרת	1003.23

תאור הבקשה

במגרש קיים מוצע בניין חדש בן 3 קומות, מעל קומת חניה.

מוצעות 3 יח"ד ו-3 חניות.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : חוות דעת אדריכלית מוצע מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה.

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. ע"ב לא מציע את כל מה שמותר ע"י נספח הבינוי אלא בניה חלקית בלבד. בנספח מוצע מבנה בן 2 אגפים ו- 4 קומות מעל קומת חניה, וע"ב מציע רק אגף אחד, ומתוכו 3 קומות מעל קומת חניה חלקית. בתב"עות מתקדמות נדרש להציע את כל המותר בתב"ע, אולם במקרה בו מוצע חלק- ניתן להפעיל שיקול דעת לאישור הבניה החלקית באופן הגיוני שלא יצור מפגע ארכיטקטוני, ע"כ במבנה זה ניתן לבנות קודם את האגף הזה ולאחר מכן את האגף השני, אולם לא ניתן בתוך האגף לממש רק חלק מהבניה, ולכן על ע"ב להציע את כל האגף על כל ארבעת קומותיו. מאחר והוצע רק אגף אחד מוצעת קומת חניה חלקית עם מספר החניות הנדרש עבור יחידות הדיור שהוצעו כעת- אין מניעה לאשר קומת חניה חלקית ובלבד שלא תהיה הפרעה לכלי הרכב לפי אישור הסדרי תנועה. מאחר ובקומה הנוספת שלא הוצעה ישנה יח"ד נוספת, יש לקבל אישור הסדרי תנועה נוסף על הבקשה המתוקנת, כשיש סיכוי שידרשו חניות נוספות. תכנון המבנה שהוצע תואם את התב"ע למעט המרפסת בקומה ב' שמוצעת חלקית ולא לכל אורך חזית הדירה כמו בתב"ע- יש להציע תואם תב"ע. שטחי בניה שטחים עיקריים: בבקשה כאמור מוצע שטח פחות מהמותר עפ"י התב"ע כך שבכל מקרה עומדים בשטח המותר. השטח העיקרי המותר: 1002 מ"ר. השטח העיקרי המוצע: 294.32 מ"ר. על ע"ב להוסיף את השטחים שנדרש ממנו. כמו"כ המרפסות מחושבות כשטח מרפסות כאשר בתב"ע הן חושבו כשטח עיקרי, על ע"ב להציע את השטחים כשטח עיקרי כפי הנדרש בתב"ע. מבחינת הממ"דים- בקומת קרקע ובקומה א', חושב רק ממ"ד אחד כשרות והשני כעיקרי (מה שמוצע כעת חושב כעיקרי בעוד מה שלא מוצע חושב כשרות), וכן שאר הממ"דים שכן חושבו כשרות- חושבו 12 מ"ר ברוטו שרות והשאר עיקרי, יש להצמד	

לחישוב השטחים שאושר בתב"ע. בקומת הקרקע חדר המדרגות חושב כשטח עיקרי- יש לחשב גם בהיתר את חדר המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי. שטחי שרות : ע"ב מציע שטחי שרות כדלהלן : חדר מדרגות : מוצע 3 חדרי מדרגות כאשר ע"ב מחשב את כולן כשרות, בתב"ע קומת הקרקע חושבה כעיקרי, ושאר הקומות כשרות- כך יש לחשב גם כאן, יש להוסיף את חדר המדרגות של הקומה הרביעית כשרות, ובקומת היציאה לגג יש לחשב את הפודסטים כשרות. אמנם בחישובי השטחים הפודסטים לא נכללים אולם בהוראות התכנית נאמר כי השטחים בטבלה כוללים את כל השטחים שמוצעים בתחום התכנית, כך שלא ניתן לאשר שטחים מעבר, ישנה אופציה לעשות את החלק האחרון של חדר המדרגות פתוח וכך לא יידרש לחשב את הפודסטים. מעלית : ע"ב מציע מעלית אך לא מחשב אותה, וכך גם מאושר בתב"ע, מאחר ושטח מעלית הינו עפ"י תב"ע של מעליות יש לחשב קומה ראשונה כשרות והשאר הורדה, אולם השטח לא יכלל בשטח המותר בתב"ע. ממ"דים : ע"ב מציע ממ"דים עבור הדירות, כולם מעל 12 מ"ר ברוטו וכולם כשטח שרות. בתב"ע אושרו הממ"דים בקומת הקרקע ובקומה א' כשטחים עיקריי וכך יש לחשבם גם כאן. שאר הממ"דים בתכנית חושבו כשטח שרות 12 מ"ר ברוטו, וכך יש לחשב גם כאן- כל השטח מעל 12 מ"ר ברוטו יהיה עיקרי. חניה : חושבה כשטח שרות בסך : 103.57 מ"ר, יש לבדוק עמידה במספר חניות לאחר הוספת שאר הקומות באגף, ואז לבדוק עמידה בשטחים. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

528612 תחילת תוקף : 29/12/2018 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : לא קיים התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה קווי הבניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. ע"ב לא מציע את כל מה שמותר ע"י נספח הבינוי אלא בניה חלקית בלבד. בנספח מוצע מבנה בן 2 אגפים ו- 4 קומות מעל קומת חניה, וע"ב מציע רק אגף אחד, ומתוכו 3 קומות מעל קומת חניה חלקית. בתב"עויות מתקדמות נדרש להציע את כל המותר בתב"ע, אולם במקרה בו מוצע חלק- ניתן להפעיל שיקול דעת לאישור הבניה החלקית באופן הגיוני שלא יצור מפגע ארכיטקטוני, ע"כ במבנה זה ניתן לבנות קודם את האגף הזה ולאחר מכן את האגף השני, אולם לא ניתן בתוך האגף לממש רק חלק מהבניה, ולכן על ע"ב להציע את כל האגף על כל ארבעת קומותיו. מאחר והוצע רק אגף אחד מוצעת קומת חניה חלקית עם מספר החניות הנדרש עבור יחידות הדיור שהוצעו כעת- אין מניעה לאשר קומת חניה חלקית ובלבד שלא תהיה הפרעה לכלי הרכב לפי אישור הסדרי תנועה. מאחר ובקומה הנוספת שלא הוצעה ישנה יח"ד נוספת, יש לקבל אישור הסדרי תנועה נוסף על הבקשה המתוקנת, כשיש סיכוי שידרשו חניות נוספות.		

תכנון המבנה שהוצע תואם את התב"ע למעט המרפסת בקומה ב' שמוצעת חלקית ולא לכל אורך חזית הדירה כמו בתב"ע- יש להציע תואם תב"ע.

קווי בניין

הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין שסומנו בתיק המידע.
הבינוי תואם את נספח הבינוי ברובו למעט מה שצוין לעיל.

מספר קומות

מוצעות 3 קומות מעל קומת חניה
מותרות 4 קומות מעל קומת חניה, יש להתאים את מספר הקומות כפי שהוסבר לעיל.

גבהים

גובה המבנה המוצע: 11.76 מ'
גובה המבנה תואם את נספח הבינוי.

מספר יחידות דיור

מוצעות 3 יח"ד חדשות.
בתב"ע מותרות יותר יח"ד, יש להציע לפחות את יחידות הדיור שאושרו באותו אגף, דהיינו 4 יחידות דיור.

שטחי בניה שטחים עיקריים : בבקשה כאמור מוצע שטח פחות מהמותר עפ"י התב"ע כך שבכל מקרה עומדים בשטח המותר. השטח העיקרי המותר : 1002 מ"ר. השטח העיקרי המוצע : 294.32 מ"ר. על ע"ב להוסיף את השטחים שנדרש ממנו. כמו"כ המרפסות מחושבות כשטח מרפסות כאשר בתב"ע הן חושבו כשטח עיקרי, על ע"ב להציע את השטחים כשטח עיקרי כפי הנדרש בתב"ע. מבחינת הממ"דים- בקומת קרקע ובקומה א', חושב רק ממ"ד אחד כשרות והשני כעיקרי (מה שמוצע כעת חושב כעיקרי בעוד מה שלא מוצע חושב כשרות), וכן שאר הממ"דים שכן חושבו כשרות- חושבו 12 מ"ר ברוטו שרות והשאר עיקרי, יש להצמד לחישוב השטחים שאושר בתב"ע. בקומת הקרקע חדר המדרגות חושב כשטח עיקרי- יש לחשב גם בהיתר את חדר המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי. שטחי שרות : ע"ב מציע שטחי שרות כדלהלן : חדר מדרגות : מוצע 3 חדרי מדרגות כאשר ע"ב מחשב את כולן כשרות, בתב"ע קומת הקרקע חושבה כעיקרי, ושאר הקומות כשרות- כך יש לחשב גם כאן, יש להוסיף את חדר המדרגות של הקומה הרביעית כשרות, ובקומת היציאה לגג יש לחשב את הפודסטים כשרות. אמנם בחישובי השטחים הפודסטים לא נכללים אולם בהוראות התכנית נאמר כי השטחים בטבלה כוללים את כל השטחים שמוצעים בתחום התכנית, כך שלא ניתן לאשר שטחים מעבר, ישנה אופציה לעשות את החלק האחרון של חדר המדרגות פתוח וכך לא יידרש לחשב את הפודסטים. מעלית : ע"ב מציע מעלית אך לא מחשב אותה, וכך גם מאושר בתב"ע, מאחר ושטח מעלית הינו עפ"י תב"ע של מעליות יש לחשב קומה ראשונה כשרות והשאר הורדה, אולם השטח לא יכלל בשטח המותר בתב"ע.		

ממ"דים : ע"ב מציע ממ"דים עבור הדירות, כולם מעל 12 מ"ר ברוטו וכולם כשטח שרות. בתב"ע אושרו הממ"דים בקומת הקרקע ובקומה א' כשטחים עיקריי וכך יש לחשבם גם כאן. שאר הממ"דים בתכנית חושבו כשטח שרות 12 מ"ר ברוטו, וכך יש לחשב גם כאן- כל השטח מעל 12 מ"ר ברוטו יהיה עיקרי. חניה : חושבה כשטח שרות בסך : 103.57 מ"ר, יש לבדוק עמידה במספר חניות לאחר הוספת שאר הקומות באגף, ואז לבדוק עמידה בשטחים. ממדים מוצעים ממ"דים תואמים במדויק לתב"ע. לעניין החישוב – כפי שהוסבר לעיל. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי.		

מרפסות זיז הוצעו מרפסות זיז תואמות תב"ע. בקומה ב' מרפסת הזיז לא הוצעה לכל אורכה. לעניין החישוב- כפי שהוסבר לעיל. שלביות הביצוע ישנו סעיף שלביות ביצוע בו נכתב כי נדרש לבנות בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. על ע"ב לבנות את כל הבינוי המותר בתב"ע, או לחילופין להשלים את כל האגף ולפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תימוכין קניינים בשטח משותף במעמד פתיחת התיק בדסק. בעלים יחיד בחלקה. התקבל אישור בעלויות מאני פירו- דסק. ניתן להמשיך בתהליך הבקשה להיתר תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אלגרבל טליה מתאריך 01/09/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך		

04/04/2024 התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 15/04/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י שעיו גאולה מתאריך 15/04/2024 התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י חמארשא דאנא מתאריך 09/05/2024 התקבל אישור ממחלקת המאור באגף שפ"ע ע"י שניר קהת מתאריך 17/03/2024 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית מוצע מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. ע"ב לא מציע את כל מה שמותר ע"י נספח הבינוי אלא בניה חלקית בלבד. בנספח מוצע מבנה בן 2 אגפים ו- 4 קומות מעל קומת חניה, וע"ב מציע רק אגף אחד, ומתוכו 3 קומות מעל קומת חניה חלקית. בתב"עות מתקדמות נדרש להציע את כל המותר בתב"ע, אולם במקרה בו מוצע חלק- ניתן להפעיל שיקול דעת לאישור הבניה החלקית באופן הגיוני שלא יצור מפגע ארכיטקטוני, ע"כ במבנה זה ניתן לבנות קודם את האגף הזה ולאחר מכן את האגף השני, אולם לא ניתן בתוך האגף לממש רק חלק מהבניה, ולכן על ע"ב להציע את כל האגף על כל ארבעת קומותיו.		

מאחר והוצע רק אגף אחד מוצעת קומת חניה חלקית עם מספר החניות הנדרש עבור יחידות הדיור שהוצעו כעת- אין מניעה לאשר קומת חניה חלקית ובלבד שלא תהיה הפרעה לכלי הרכב לפי אישור הסדרי תנועה. מאחר ובקומה הנוספת שלא הוצעה ישנה יח"ד נוספת, יש לקבל אישור הסדרי תנועה נוסף על הבקשה המתוקנת, כשיש סיכוי שידרשו חניות נוספות. תכנון המבנה שהוצע תואם את התב"ע למעט המרפסת בקומה ב' שמוצעת חלקית ולא לכל אורך חזית הדירה כמו בתב"ע- יש להציע תואם תב"ע. שטחי בניה שטחים עיקריים : בבקשה כאמור מוצע שטח פחות מהמותר עפ"י התב"ע כך שבכל מקרה עומדים בשטח המותר. השטח העיקרי המותר : 1002 מ"ר. השטח העיקרי המוצע : 294.32 מ"ר. על ע"ב להוסיף את השטחים שנדרש ממנו. כמו"כ המרפסות מחושבות כשטח מרפסות כאשר בתב"ע הן חושבו כשטח עיקרי, על ע"ב להציע את השטחים כשטח עיקרי כפי הנדרש בתב"ע. מבחינת הממ"דים- בקומת קרקע ובקומה א', חושב רק ממ"ד אחד כשרות והשני כעיקרי (מה שמוצע כעת חושב כעיקרי בעוד מה שלא מוצע חושב כשרות), וכן שאר הממ"דים שכן חושבו כשרות- חושבו 12 מ"ר ברוטו שרות והשאר עיקרי, יש להצמד לחישוב השטחים שאושר בתב"ע. בקומת הקרקע חדר המדרגות חושב כשטח עיקרי- יש לחשב גם בהיתר את חדר המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי. שטחי שרות : ע"ב מציע שטחי שרות כדלהלן : חדר מדרגות : מוצע 3 חדרי מדרגות כאשר ע"ב מחשב את כולן כשרות, בתב"ע קומת הקרקע חושבה כעיקרי, ושאר הקומות כשרות- כך יש לחשב גם כאן, יש להוסיף את חדר המדרגות של		

הקומה הרביעית כשרות, ובקומת היציאה לגג יש לחשב את הפודסטים כשרות. אמנם בחישובי השטחים הפודסטים לא נכללים אולם בהוראות התכנית נאמר כי השטחים בטבלה כוללים את כל השטחים שמוצעים בתחום התכנית, כך שלא ניתן לאשר שטחים מעבר, ישנה אופציה לעשות את החלק האחרון של חדר המדרגות פתוח וכך לא יידרש לחשב את הפודסטים. מעלית : ע"ב מציע מעלית אך לא מחשב אותה, וכך גם מאושר בתב"ע, מאחר ושטח מעלית הינו עפ"י תב"ע של מעליות יש לחשב קומה ראשונה כשרות והשאר הורדה, אולם השטח לא יכלל בשטח המותר בתב"ע. ממ"דים : ע"ב מציע ממ"דים עבור הדירות, כולם מעל 12 מ"ר ברוטו וכולם כשטח שרות. בתב"ע אושרו הממ"דים בקומת הקרקע ובקומה א' כשטחים עיקריי וכך יש לחשבם גם כאן. שאר הממ"דים בתכנית חושבו כשטח שרות 12 מ"ר ברוטו, וכך יש לחשב גם כאן- כל השטח מעל 12 מ"ר ברוטו יהיה עיקרי. חניה : חושבה כשטח שרות בסך : 103.57 מ"ר, יש לבדוק עמידה במספר חניות לאחר הוספת שאר הקומות באגף, ואז לבדוק עמידה בשטחים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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	קבלת אישור האגף לדרכים הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה
15	אישור מס רכוש ישראלי/ירדני
16	מס רכוש ישראלי/ירדני

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

מהנימוקים להלן:

חוות דעת אדריכלית

מוצע מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט.

ע"ב לא מציע את כל מה שמותר ע"י נספח הבינוי אלא בניה חלקית בלבד.

בנספח מוצע מבנה בן 2 אגפים ו- 4 קומות מעל קומת חניה, וע"ב מציע רק אגף אחד, ומתוכו 3 קומות מעל קומת חניה חלקית.

בתב"עות מתקדמות נדרש להציע את כל המותר בתב"ע, אולם במקרה בו מוצע חלק- ניתן להפעיל שיקול דעת לאישור הבניה החלקית באופן הגיוני שלא יצור מפגע ארכיטקטוני, ע"כ במבנה זה ניתן לבנות קודם את האגף הזה ולאחר מכן את האגף השני, אולם לא ניתן בתוך האגף לממש רק חלק מהבניה, ולכן על ע"ב להציע את כל האגף על כל ארבעת קומותיו.

מאחר והוצע רק אגף אחד מוצעת קומת חניה חלקית עם מספר החניות הנדרש עבור יחידות הדיור שהוצעו כעת- אין מניעה לאשר קומת חניה חלקית ובלבד שלא תהיה הפרעה לכלי הרכב לפי אישור הסדרי תנועה.

מאחר ובקומה הנוספת שלא הוצעה ישנה יח"ד נוספת, יש לקבל אישור הסדרי תנועה נוסף על הבקשה המתוקנת, כשיש סיכוי שידרשו חניות נוספות.

תכנון המבנה שהוצע תואם את התב"ע למעט המרפסת בקומה ב' שמוצעת חלקית ולא לכל אורך חזית הדירה כמו בתב"ע- יש להציע תואם תב"ע.

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

בבקשה כאמור מוצע שטח פחות מהמותר עפ"י התב"ע כך שבכל מקרה עומדים בשטח המותר.

השטח העיקרי המותר : 1002 מ"ר.

השטח העיקרי המוצע : 294.32 מ"ר.

על ע"ב להוסיף את השטחים שנדרש ממנו.

כמו"כ המרפסות מחושבות כשטח מרפסות כאשר בתב"ע הן חושבו כשטח עיקרי, על ע"ב להציע את השטחים כשטח עיקרי כפי הנדרש בתב"ע.

מבחינת הממ"דים - בקומת קרקע ובקומה א', חושב רק ממ"ד אחד כשרות והשני כעיקרי (מה שמוצע כעת חושב כעיקרי בעוד מה שלא מוצע חושב כשרות), וכן שאר הממ"דים שכן חושבו כשרות - חושבו 12 מ"ר ברוטו שרות והשאר עיקרי, יש להצמד לחישוב השטחים שאושר בתב"ע.

בקומת הקרקע חדר המדרגות חושב כשטח עיקרי - יש לחשב גם בהיתר את חדר המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי.

שטחי שרות :

ע"ב מציע שטחי שרות כדלהלן :

חדר מדרגות : מוצע 3 חדרי מדרגות כאשר ע"ב מחשב את כולן כשרות, בתב"ע קומת הקרקע חושבה כעיקרי, ושאר הקומות כשרות - כך יש לחשב גם כאן, יש להוסיף את חדר המדרגות של הקומה הרביעית כשרות, ובקומת היציאה לגג יש לחשב את הפודסטים כשרות.

אמנם בחישובי השטחים הפודסטים לא נכללים אולם בהוראות התכנית נאמר כי השטחים בטבלה כוללים את כל השטחים שמוצעים בתחום התכנית, כך שלא ניתן לאשר שטחים מעבר, ישנה אופציה לעשות את החלק האחרון של חדר המדרגות פתוח וכך לא יידרש לחשב את הפודסטים.

מעלית : ע"ב מציע מעלית אך לא מחשב אותה, וכך גם מאושר בתב"ע, מאחר ושטח מעלית הינו עפ"י תב"ע של מעליות יש לחשב קומה ראשונה כשרות והשאר הורדה, אולם השטח לא יכלל בשטח המותר בתב"ע.

ממ"דים : ע"ב מציע ממ"דים עבור הדירות, כולם מעל 12 מ"ר ברוטו וכולם כשטח שרות.

בתב"ע אושרו הממ"דים בקומת הקרקע ובקומה א' כשטחים עיקריי וכך יש לחשבם גם כאן.

שאר הממ"דים בתכנית חושבו כשטח שרות 12 מ"ר ברוטו, וכך יש לחשב גם כאן - כל השטח מעל 12 מ"ר ברוטו יהיה עיקרי.

חניה : חושבה כשטח שרות בסך : 103.57 מ"ר, יש לבדוק עמידה במספר חניות לאחר הוספת שאר הקומות באגף, ואז לבדוק עמידה בשטחים.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/146
מספר בקשה	<u>1989/0771.15</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש בחלל גג רעפים למגורים לפי היתרים 15/609 ו 89/771.11 מרפסות דירות 69, 74, ו-75
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שילת יצחק
עורך הבקשה	אדריכל אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	מהנדס אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 5, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
1772	תחילת תוקף	25/01/1973	2	דרך חדשה או הרחבה	
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 4 קומות ומרתף המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 3, קרית משה, גוש : 30138 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +0.00 : חזית דרומית - מוצע שטח שרות לעיקרי ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה ב', מפלס +3.00 : מוצע שינוי מיקום מדרגות פנימיות בדירה והגדלת מרפסות גג קיימת בחזית דרומית.

קומה ג', מפלס +6.00 : מוצע שינוי מיקום מדרגות פנימיות בדירה והגדלת מרפסות זיז קיימות לכל רוחב החזית בחזית דרומית.

קומת גג, מפלס +9.00 : מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת מדלפות הגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים :
	מוצע בבקשה הגדלת מרפסות קיימות ושימוש בחלל רעפים, המוצע עומד במותר, הוגשו חתימות שכנים כנדרש, מובא לדחיה עקב חוסר באישור מח' השימור.
	אישור י גורמים :

שימור - 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 מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע : *115ב' תחילת תוקף 10.03.2004. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה מרפסות זיז וגג	29/10/2025	חוות דעת תכנונית

בהתאם לנספח בינוי ושימוש בחלל רעפים בנוסף למאוסר בנספח הבינוי, המוצע אינו כולל הגבהת מדלפות הגג ואינו נדרש בפרסום הקלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית : מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין בהתאם לנספח הבינוי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : תוספת שטח עיקרי בסך כולל של 47.60 מ"ר, פרוט לפי יח"ד : דירה 69 : תוספת 6.83 מ"ר ל-126.01 מ"ר קיים, סה"כ : 132.84 מ"ר. דירה 74 : תוספת 27.85 מ"ר ל-152.85 מ"ר קיים, סה"כ : 180.70 מ"ר. דירה 75 : תוספת 18.60 מ"ר ל-154.65 מ"ר, סה"כ : 173.25 מ"ר. חישוב השטחים המותרים לפי החלק היחסי : זכויות הבניה בכל החלקה הם 42,876 מ"ר. כל תתי החלקות המצויינות מעלה חלקן היחסי בנסח טאבו הוא 90/17184, בהתאם לחישוב החלק היחסי ניתן להציע בינוי ביח"ד הנ"ל בסך כולל של 224.56 מ"ר. הבינוי המוצע עומד במותר. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת לעומק של 1.8 מ', שטח המרפסת המוצעת הוא 13.34 מ"ר בנוסף ל-5.25 מ"ר הקיימים, סה"כ 18.59 מ"ר. קומה ג', מפלס +9.00, חזית דרומית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת ליח"ד מס' 74, 75 כמפורט : יח"ד 74 : לעומק של 1.80 מ' ובשטח מוצע של 12.72 מ"ר בנוסף		

ל-8 מ"ר הקיימים, סה"כ 20.72 מ"ר. יח"ד 75 : לעומק של 1.80 מ' ובשטח מוצע של 12.75 מ"ר בנוסף ל-8 מ"ר קיימים, סה"כ 20.75 מ"ר. לעניין צמד מרפסות - קיימות מרפסות לדיירי העמודה. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 18.65 מ"ר בהתאם לתוכנית 115ב'. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצע הגדלת מרפסות גג קיימות, סה"כ תוספת של 6.83 מ"ר ליח"ד מס' 75 ו-42.55 מ"ר ליח"ד מס' 74, הכל במסגרת קווי הבניין המותרים ובהתאם לנספח הבינוי. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, נדרש 66% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הוגשו 11/18 חתימות כאשר הוגשו 4 חתימות מתוך הכניסה המבקשת, המוצע עומד בנדרש. אישורי גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, איכות סביבה - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הגדלת מרפסות קיימות ושימוש בחלל רעפים, המוצע עומד במותר, הוגשו חתימות שכנים כנדרש, מובא לדחיה עקב חוסר באישור מח' השימור - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

	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

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה הגדלת מרפסות קיימות ושימוש בחלל רעפים, המוצע עומד במותר, הוגשו חתימות שכנים כנדרש, מובא לדחיה עקב חוסר באישור מח' השימור.

אישור י גורמים :

שימור - 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.